

Retten til forlengelse av tomtefeste

Kandidatnummer: 581
Leveringsfrist: 25.11.2007

Til sammen 17159 ord

24.11.2007

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING.....</u>	<u>4</u>
1.1	Valg av tema.....	4
1.2	Avgrensning av tema	4
1.2.1	Avgrensning mot grunnbyrder	4
1.2.2	Avgrensning mot kortvarige leieavtaler.....	6
1.3	Definisjoner og benevnelser	6
1.4	Bruk av rettskilder	7
1.5	Hvem berøres av tomtefesteinstituttet – noen statistiske opplysninger	7
<u>2</u>	<u>BAKGRUNNEN FOR RETTEN TIL FORLENGELSE</u>	<u>8</u>
2.1	Rettstilstanden før tomtfesteloven av 1975 – hvordan tolke de eldre festeavtalene	8
2.1.1	Festeavtalens regulering av festetid	9
2.1.1.1	Festeavtalen sa noe om festetiden	9
2.1.1.2	Festeavtalen var taus vedrørende festetid.....	10
2.1.2	Forlengelse av festeavtalen.....	11
2.1.2.1	På samme vilkår som før?	13
2.2	Rettstilstanden etter tomtfesteloven av 1975.....	13
2.2.1	Bakgrunnen for tomtfesteloven av 1975	13
2.2.2	Tomtfesteloven av 1975.....	14
2.2.2.1	Tomtfestelovens anvendelsesområde	14
2.2.2.2	Tomtfestelovens innvirkning på eldre festeavtaler	14
2.2.2.3	Etterfølgende tolkning av § 32 (2) etter avgjørelsen i Rt 1999 s 1294.....	16
2.2.3	Tomtfestelovens virkning på festeavtaler inngått etter 1976	18
2.2.3.1	Festetid	18
2.2.4	Innløysing og rett til forlenging av festet.....	18
2.2.4.1	Landbruksunntaket, jf § 10 (2).....	19

2.2.4.2	Andre tilfeller hvor det kunne kreves forlenging av festet.....	21
2.2.5	Forbud mot at bortfester terminerte festekontrakten ved å kreve innløsning.....	22
2.3	Rettstilstanden etter tomtefesteloven av 1996.....	23
2.3.1	Bakgrunnen for tomtefesteloven av 1996	23
2.3.2	Vurderingen om tomtefeste burde forbys?	23
2.3.3	Skille mellom fritidseiendom og bolig	24
2.4	Bakgrunnen for vedtakelsen av § 33.....	26
3	<u>DAGENS RETTSTILSTAND</u>	28
3.1	Innledning	28
3.2	Tolkning av tomtefesteloven § 33.....	28
3.2.1	Forholdet til eldre festeavtaler	28
3.2.2	Hvilken personkrets omfattes av § 33?	28
3.2.2.1	Festere som opptrer i kraft av å være juridiske personer.....	29
3.2.2.2	Festere som opptrer i kraft av å være privatpersoner	31
3.2.2.3	Tredjeparts rett til å kreve forlengelse etter § 33.....	32
3.2.3	Andre situasjoner som medfører at fester kan kreve forlengelse etter § 33	33
3.2.3.1	Bygdeallmenning, statsallmenning eller Finnmarkseiendommen i Finnmark	33
3.2.3.2	Landbruksunntaket jf § 34 (3).....	35
3.2.4	Forholdet til tomtefestelovens § 7 (1).....	36
3.2.4.1	Forholdet til eldre festeavtaler.....	38
3.2.4.2	Virkningen på innløsningsvilkårene jf § 37	38
3.2.5	Formkrav for rett til forlengelse etter § 33.....	39
3.2.6	”På samme vilkår som før”	40
3.2.6.1	Regulering av festeavgiften jf § 15	42
3.3	Forholdet til Grunnloven	44
3.3.1	Høyesteretts valg av grunnlovshjemmel, § 97 eller § 105?	44
3.3.2	Høyesteretts vurdering av forholdet til Grunnlovens § 97.....	45
3.3.2.1	Betydningen av partenes interesser	46
3.3.2.1.1	Festerne	46
3.3.2.1.2	Bortfesterne	46
3.3.2.2	Betydningen av saklige likhetshensyn	48

3.3.3	Forholdet til første tilleggspatokoll til EMK art.1	49
3.3.3.1	Høyesteretts konklusjon	50
3.3.3.2	Kritikk av dommene.....	50
3.4	Er forsiktighetslinjen videreført fra lovgiverhold?	52
<u>4</u>	<u>VEIEN VIDERE</u>	<u>54</u>
4.1	Er § 33 en god regel?	54
4.2	Bidrar § 33 til å opprettholde tomtefesteinstituttet?	55
4.3	Hvilke type tvister kan § 33 åpne for?	56
<u>5</u>	<u>KILDER.....</u>	<u>58</u>
5.1	Litteraturliste	58
5.2	Lovregister	59
5.2.1	Forskriftsregister.....	60
5.2.2	Traktatregister.....	60
5.3	Offentlige dokumenter	61
5.4	Domsregister	62
5.4.1	Høyesterett.....	62
5.4.2	Underrettspraksis	63
5.4.3	Internasjonale dommer	63

1 Innledning

Først må jeg få lov til å rette en stor takk til Marianne Reusch, som med engasjement og kunnskap veiledet meg gjennom skriveperioden. Må også få lov til å takke Regjeringsadvokaten ved Christian Reusch, som var behjelpelig med utlån av de juridiske utdrag som ble benyttet i HR-2007-237-P, HR-2007-350-P og HR-2007-410-P, noe som var til stor hjelp.

1.1 Valg av tema

Det er flere grunner til at jeg har valgt å skrive om ”retten til forlengelse av tomtefeste”.

For det første ønsket jeg å skrive om et tema som omhandlet fast eiendom, fordi rettsområdet har aktualitet og berører mange. Positivt var det også at temaet er satt på dagsorden, slik at teorien jeg skriver om kan trekkes ned på et praktisk nivå.

Jeg anser det også som en fordel å velge et tema som ikke er ”utskrevet” fra før, samtidig som det medfører en utfordring med tanke på hvilke kilder som er tilgjengelige.

Med ovennevnte som begrunnelse er temaet ”retten til forlengelse av tomtefeste” et interessant tema å fordype seg i.

1.2 Avgrensning av tema

Jeg har valgt å avgrense temaet til i hovedsak å omhandle retten til forlengelse av tomtefeste. Bestemmelsen i tomtefesteloven § 33 vil derfor være av sentral betydning. Men for å få et mest mulig fullstendig bilde av de konsekvenser forlengelse av tomtefeste har, må jeg også se hen til andre bestemmelser både i tomtefesteloven og andre lovbestemmelser som innvirker enten direkte eller indirekte på hovedtemaet, deriblant festetid, det økonomiske aspektet ved forlengelse, og sist men ikke minst, forholdet til Grunnloven. Også retten til forlengelse i et historisk perspektiv vil etter mitt skjønn være naturlig å ta med i en slik oppgave.

1.2.1 Avgrensning mot grunnbyrder

En grunnbyrde er betegnelsen på en avtaletype hvor den som til enhver tid eier eiendommen, er forpliktet til å gjøre eller yte noe – i penger eller naturalier – til fordel for

en annen.¹ Den type grunnbyrde som kan skape problemer med tanke på avgrensningen mot festeavtaler, er hvor en ved eiendomsoverdragelse har fastsatt vederlaget til årlige terminer som ikke er avdrag på kjøpesum, jf avhendingslova (lov nr 93 av 1992) § 2-10 (1) (1). Høyesterett har ved flere anledninger² tatt stilling til hvorvidt den aktuelle eiendom var kjøpt eller festet. I Rt 2005 s 1729 fastsatte Høyesterett noen retningslinjer ved avgjørelsen av om forholdet var å anse som et festeforhold, eller en kjøpt eiendom med tilhørende grunnbyrde.

Tidsmomentet er av stor betydning. Evigvarende, uoppsigelige kontrakter vil være et tungtveiende argument i den totalvurdering som skal foretas for at eiendommen er kjøpt og ikke festet.

Et annet argument for at eiendommen er kjøpt, er hvor grunnbyrden er en fast sum (eventuelt konsumprisregulert) som medfører at grunnbyrdemottaker ikke får andel i den faktiske verdiøkningen på tomten.

Om det foreligger begrensninger med tanke på den faktiske og rettslige bruk av eiendommen er også momenter av betydning ved vurderingen. I de tilfeller hvor det ikke er knyttet noen begrensninger til bruken av tomten, verken faktisk eller rettslig, og det ikke er inntatt hevningsbestemmelser i kontrakten, så er det et moment som taler for at eiendommen er kjøpt og ikke festet.

Hensikten med avgrensningen mot grunnbyrder er at tomtefesteloven ikke får anvendelse hvor forholdet er å anse som et kjøp av eiendommen og ikke et festeforhold. I Ot. prp. nr. 28 (1995-1996) s. 47 ble det uttalt: ”Departementet meiner at desse rettshøva [grunnbyrder] ikkje bør omfattast av tomtefestelova. Ved denne typen grunntyngsler er den som skal betale den terminvise summen, allereie eigar av tomta, med alle dei rettar dette inneber. Det er her ikkje snakk om noko leigehøve. Slik sett står dette rettshøvet fjernt frå tomtefeste, og ei rekkje av føresegnene i tomtefestelova vil ikkje passe på rettshøvet.”

¹ Falkanger (1997) s. 73 flg.

² Rt 1992 s 1387, Rt 1992 s 1397, Rt 1999 s 425

1.2.2 Avgrensning mot kortvarige leieavtaler

Tomtefesteinstituttet må også avgrenses mot kortvarige leieavtaler, ettersom begge situasjonene omhandler leie av grunn, men bare festeavtaler blir regulert av tomtefesteloven. I Rt 1958 s 841 hvor sontringen var tema, slo Høyesterett fast at "... en viss varighet må leieforholdet ha for å kunne betegnes som tomtefeste. Dette følger allerede av det som i alminnelighet er selve formålet med tomtefester. De som fester tomter gjør det i regelen for å bygge på dem, og det kan de normalt bare gjøre hvis de er sikret leierett for lengre tid." Det avgjørende må således være at leieforholdet er langvarig, (i Rt 1979 s 1108 var 15 år tilstrekkelig til å karakteriseres som et festeforhold), og formålet må være å bygge på tomten. Eksempelvis vil ikke det å leie et hus av en utleier i mange år være tilstrekkelig til å falle inn under tomtefesteinstituttet.

1.3 Definisjoner og benevnelser

Tomtefesteloven (1996) § 1 definerer hva tomtefeste innebærer: Loven gjelder avtale om "feste (leie) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomte". Lid (1961) side 1, definerer tomtefeste som en langvarig, total bruksrett over et grunnstykke som gir festeren rett til å ha bygninger eller andre faste anlegg på grunnstykket mot å yte en godtgjørelse, normalt fastsatt til en årlig avgift i penger. Typisk for festeavtaler er at grunneieren (bortfesteren) fester bort et areal hvor festeren skal bygge umiddelbart eller på et senere tidspunkt. ³

En fester er således den som leier grunnen til hus, mens bortfester er den som opptre i kraft av å være grunneier og leier således ut den aktuelle grunnen til hus. Både fester og bortfester kan være en fysisk eller en juridisk person (f. eks. aksjeselskap, borettslag, kommune), eller evt. flere i fellesskap, (f. eks. ektefeller som sammen fester tomt til bolig- eller fritidshus). ⁴

³ Falkanger (1997) s. 348 flg.

⁴ Falkanger (1997) s. 348

For å skille mellom tomtefesteloven av 1975 og tomtefesteloven av 1996 har jeg valgt å benevne dem henholdsvis ”tfl (1975)” og ”tfl (1996)”. I de tilfeller hvor jeg ikke finner det hensiktsmessig å skille mellom lovene fordi det klart at går frem av sammenhengen, brukes bare forkortelsen ”tfl”.

1.4 Bruk av rettskilder

Mine primære rettskilder har vært tfl av 1996 og tfl av 1975. Forarbeidene til de respektive lover har naturlig nok også blitt benyttet som tolkningsfaktor i forhold til de ulike spørsmål som dukker opp.

Rettspraksis tilknyttet § 33 er sparsommelig ettersom bestemmelsen er relativ ny, men de to høyesterettsdommene som omhandler forholdet til Grunnloven vil være sentrale. Av samme grunn er ikke temaet behandlet noe særlig grundig i teorien.

1.5 Hvem berøres av tomtefesteinstituttet – noen statistiske opplysninger

Tidligere var det mest praktisk med feste til bolighus, og totalt er det registrert ca 150 000 festeforhold som er knyttet til boligformål, mens ca 100 000 er knyttet til fritidsformål. Av nyere festeforhold er fritidsfeste det vanligste, i 2001 ble det etablert 2648 nye festeforhold, av disse var 352 for boligformål og 1806 for fritidsformål. Totalt vil ca 1 million nordmenn være berørt av tomtefesteinstituttet, enten direkte ved å være fester eller bortfester, eller indirekte hvor en for eksempel er i slekt med de direkte berørte. Tomtefestesakene i Høyesterett understreker dette poenget ved at Høyesterett i Rt 2007 s 705 erklærte at 11 av dommerne var inhabile og måtte av den grunn vike sete sakene HR-2007-237, HR-2007-350 og HR-2007-410. Inhabiliteten hos Høyesterettsdommerne synliggjør også at tomtefesteinstituttet berører alle samfunnslag, og ikke bare de med svakest økonomi i samfunnet.

2 Bakgrunnen for retten til forlengelse

Så lenge tomtefesteinstituttet har eksistert har retten til forlengelse vært en aktuell problemstilling. Retten til forlengelse har ikke vært konstant, men utviklet seg over tid, slik at bildet etter mitt skjønn vil være ufullstendig uten å få med denne utviklingen som har funnet sted. Utviklingen har også medført at tomtefesteinstituttet etter hvert har blitt meget komplekst og uoversiktlig. Ved også å ta med bakgrunnen for retten til forlengelse, er håpet at forståelsen av temaet skal bli bedre.

2.1 Rettstilstanden før tomtefesteloven av 1975 – hvordan tolke de eldre festeavtalene

Før tomtefesteinstituttet ble lovregulert var en overlatt til en tolkning av hjemmelsgrunnlaget for å avklare innholdet av festeforholdet. Hjemmelsgrunnlaget var da som regel kontrakt, supplert med alminnelige kontraktsgrunnsetninger.⁵ I lovverket for øvrig var det noen særregler, som ble beskrevet i forarbeidene som: ”ymse spredde og tilfeldige føresegner i lover om andre emne”,⁶ men disse føresegnene omhandlet verken festetid eller retten til forlengelse.

Eksempler på slike lover som berørte tomtefesteinstituttet var blant annet konsesjonsloven av 1917 hvor det som hovedregel etter § 1 ikke ble gitt utlendinger festerett uten konsesjon, Jordlova av 1928 § 54 som blant annet satt skranker for festerens bruk av område som var regulert til landbruksområde, og Lov om oreigning av fast eiendom av 23/10 1959, der festetomter til bustadhus kunne eksproprieres jf § 2 nr 21. Hjemmelen for å ekspropriere festetomt etter oreigningslova (lov nr.3 av 1959) § 2 nr. 31 gjelder fortsatt, men for alle praktiske formål har innløsningsreglene i tomtefesteloven § 32 erstattet disse reglene.

Ved vurderingen av muligheten for forlengelse av festeavtalen, som er fokus i denne oppgaven, blir spørsmålet om hvor lenge festeretten skal stå ved lag av stor betydning. Var det avtalt at festeavtalen skulle være evigvarende sier det seg selv at spørsmålet om forlengelse av festekontrakten ikke vil bli aktuell. For oversiktens del kan det derfor være

⁵ Falkanger (1997) s. 351

⁶ Ot. Prp. Nr. 2 (1974-1975) s. 3

en fordel å se på de ulike kontraktstyper m.h.t. festetiden, og hvilken betydning det hadde for muligheten til forlengelse av festekontrakten.

2.1.1 Festeavtalens regulering av festetid

2.1.1.1 Festeavtalen sa noe om festetiden

De fleste festeavtaler hadde en eller annen bestemmelse om lengden på festetiden. Det mest vanlige var da å avtale et bestemt åremål, eks. 40, 50, 60, 99 år. Ofte utviklet det seg ulike standarder hva angår festetid, noe som hadde flere årsaker. Blant annet var det gjerne slik at det utviklet seg en gjengs skikk i et distrikt hvor det ble brukt det samme åremålet for alle festeavtaler, f. eks. hvor en kommune eller en stor grunneier knesatte visse åremål for sine festeavtaler, som også andre bortfestere la til grunn.

Avtalt festetid på 50 år var vanlig og hadde nær sammenheng med reglene om utregning av stempelavgift og tinglysningsgebyr. Disse utgiftene ble noe rimeligere om festetiden bare var inntil 50 år enn om den var over 50 år, jf stempelavgiftlova av 9. august 1839 § 11 som varte fremt til 1976, da avløst av lov om dokumentavgift. Kontraktstiden ble til tider avtalt å være meget kortvarig, f.eks. Rt 1979 s 1108 hvor 15 års festetid var avtalt. Mulighet for å kunne regulere festeavgiften til markedspris når festeavtalen utløp, og festeavtalen forutsetningsvis skulle forlenges, var en forklaring bak denne praksisen.

En gammel og utbredd skikk var å velge 99 år som festetid. Faktisk var det så vanlig at mange har levd i den villfarelse at festetiden må være 99 år for at kontrakten skulle være i orden. Det er ingen norsk lovregel som verken direkte eller indirekte har bidratt til at dette tallet skulle få den utbredelsen som det har fått. Men mye kan tyde på at 99 år skriver seg fra mystisisme og tallmagi, slik at det således har et religiøst islett.⁷

Usikkert var det også hvorvidt 99 år var å forstå som et bestemt åremål, eller om det var slik at 99 år bare var et uttrykk for at festetiden skulle være svært lenge, dvs langt utover

⁷ Lid, (1961) s. 245 flg.

levetiden til de personer en hadde oversikt over når avtalen kom i stand. I slike tilfeller berodde det på en konkret tolkning av avtalen for å få klarlagt hva som var intensjonen ved valget av 99 år.

2.1.1.2 Festeavtalen var taus vedrørende festetid

For de tilfeller hvor festeavtalen var taus vedrørende hvor lenge festeavtalen skulle løpe, var en overlatt til en tolkning av avtalen for å fastlegge hva som skulle være festetiden. Det var ingen allmenn presumsjon for hvordan dette spørsmålet skulle løses. Momenter ved vurdering kunne blant annet være lokal sedvane, jf Rt 1949 s 289 s. 292, som riktignok ikke omhandler festetid, men som viste at Høyesterett vektla hensynet til lokal sedvane ved tolkningen av kontrakt.

Festerens forventninger med tanke på hvor lenge festet skulle bestå var et annet viktig moment ved vurderingen. Dette går forutsetningsvis frem av Rt 1953 s 621 hvor Høyesterett fant det klart at festerens forventninger med tanke på festetid etter kontrakten var berettiget.

For at festetiden skulle anses for å være evigvarende måtte det kreves særlige grunner, ettersom ingenting var sagt om festetiden i avtalen. Ved vurderingen var formålet med festet av stor betydning, eks. hvor festetomten skulle benyttes til et monument eller lignende, evt. at bortfestingen var et ekvivalent for salg. I slike tilfeller kunne det være naturlig å innfortolke at festeavtalen var forutsatt å være evigvarende.⁸

Kommisjonen som laget utkastet til husmannslova av 1851 foreslo også å ta inn i loven en regel om at festetomter skulle regnes for å være ”bortlejede for bestandig”, når avtalen ikke inneholdt noe om lengden av festetiden. Regelen kom ikke med siden departementet mente at en slik regel gjaldt uten lov.⁹

⁸ Siviltbokutvalget, Rådsegn 9 (1971), s. 17 flg.

⁹ Lid, (1961) s. 248

Rettspraksis har i noen tilfeller avgjort slike tvilsspørsmål, hvor en form for mellomløsning ble resultatet. Festeretten skulle da vare ut levetiden til festeren og ektemaken hans,¹⁰ med mindre ny kontrakt ble avtalt.¹¹

I teorien har det vært forfektet ytterligere et tolkningsalternativ hvor avtalen ikke satt noen tidsgrense for festeretten. ”Retten skal gjelde så lenge bygningene kan stå på tomten med vanlig vedlikehold og fornying.” Festeren vil således kunne nytte bygningene på tomten så lenge de kunne være til reell nytte.¹² Dette synet har så vidt jeg kan se ikke fått støtte i praksis.

Kontinuitet fra festerens side var også et viktig moment for at festekontrakten ikke skulle opphøre i de tilfeller hvor festekontrakten var taus vedrørende festetiden. Dette ble blant annet avgjørende i Rt 1968 s 533 hvor Høyesterett kom til at et feste sto ved lag så lenge det ble drevet handelsvirksomhet på tomten, samtidig som det må påpekes at avgjørelsen også var et utslag av en konkret tolkning av den aktuelle festekontrakt.

2.1.2 Forlengelse av festeavtalen

I de tilfeller hvor festetiden var avtalt, var det nødvendig å ta stilling til om avtalen åpnet for forlengelse av tomtefestet når festetiden utløp. I noen festekontrakter var det avtalt at festeren skulle ha en slik rett til å forlenge festet. Men det var ikke alltid at en slik klausul var inntatt i festeavtalen. Hvor en slik rett eksplisitt var avtalt bød det som regel ikke på problemer ettersom en på forhånd hadde tatt stilling til hva som skulle skje når festeavtalen gikk ut.

Hvor en slik rett ikke klart fremgikk av festeavtalen, kunne fester argumentere for at det forelå forutsetninger i avtalen som skulle tilsi at fester skulle ha en slik rett til å kreve forlengelse av den opprinnelige festeavtalen. Slike forutsetninger kunne eksempelvis være

¹⁰Eks. Rt 1910 s 586

¹¹ Rt 1843 s 195

¹² Lid, (1961) s. 249

avskrivningstiden på de byggene som stod på tomten var lenger enn festetiden, eller at ønsket om å spare utgifter til stempelavgift og tinglysningsgebyr medførte at avtalen var utformet slik at den varte i 50 år, og at det da var forutsatt at festeavtalen skulle forlenges etter dette, eller at festeavtalen utløp for å kunne regulere festeavgiften, jf Rt 1979 s 1108.

Mer komplisert ble situasjonen hvor avtalepartene verken ut fra avtalen eller andre forutsetninger hadde noen sikre holdepunkter for å fastslå om fester kunne kreve avtalen forlenget eller ei. Forutsatt grunneier ikke ønsket videre bortfeste av eiendommen, mens fester ønsket å fortsette å festeforholdet, var en overlatt til alminnelig kontraktstolkning for fastslå hvorvidt fester skulle ha rett til å kreve festeavtalen forlenget.

Flere forhold kunne tale for at fester skulle ha en slik rett. Blant annet kunne fester underbygge sitt krav ved å vise til lokal sedvane hvor det var aktuelt. Hvis vilkårene ellers var oppfylt kunne fester også true med å ekspropriere festetomten dersom forlengelse ble nektet.¹³ Hjemmelen var her den gamle jordloven (lov nr. 25 av 1928) § 70 (3). I Innstilling fra Utvalget til å utrede spørsmålet om forenkling og rasjonalisering av ekspropriasjonslovgivningen, som avgav sin innstilling i 1954, ble det på side 101 opplyst at denne bestemmelsen hadde vært «meget brukt». Bestemmelsen ble videreført i oreigningslova (lov nr.3 av 1959) jf § 2 nr. 31 som fremdeles gjelder i dag, men for alle praktiske formål er det innløsningsregelen i tfl (1996) § 32 som blir benyttet i dag.

Det forekom også at festeavtalen var avtalt å være evigvarende, evt. slik at festeren hadde en ensidig oppsigelsesrett sml. tfl (1996) § 7 (1). Når så var avtalt kom naturlig nok ikke spørsmålet om forlengelse opp som et tema.

Det samme gjaldt i utgangspunktet også når det var avtalt at festeretten skulle være ut levetiden til festeren og ektemaken hans. Men her kunne forholdet til arvingene skape usikkerhet med tanke på forlengelse/fornyning av festeavtalen. En var også i slike tilfeller

¹³ Siviltbokutvalget, Rådsegn 9 (1971), s. 18

overlatt til en konkret tolkning av avtalen for å komme til en løsning. I tfl (1996) er denne situasjon løst ved at de oppregnede personer i § 32 (2) a – d også er innrømmet en rett til innløsning eller forlengelse jf tfl (1996) § 33.

2.1.2.1 På samme vilkår som før?

Et annet tema gjerne som dukket opp i forbindelse med forlengelsesspørsmålet var hvorvidt partene skulle forlenge festeavtalen på samme vilkår som før, eller alternativt inngå ny festeavtale med nye vilkår. Ved forhandlingene om hva som skulle gjelde videre vil fester kunne risikere å miste både hus og hjem ved ikke å akseptere at festeavtalen fortsatte med nye og ofte mer tyngende vilkår enn før, eks. i form av at festeavgiften økte til markedspris. Det oppsto dermed en ubalanse partene imellom som bortfester kunne utnytte ved å presse fester til å akseptere vilkår han ellers ikke ville akseptert. Fester ville dermed komme i en noe håpløs situasjon hvor alternativene enten var å avslutte festeforholdet eller akseptere de nye og tyngende vilkår. Ettersom det var kontraktsfrihet på området var festers posisjon nokså usikker, særlig med tanke på de investeringer som var gjort på tomten, og den tilknytning en ellers har fått i løpet av festetiden. Det var blant annet denne usikkerheten som bidro til vedtakelsen av tomtefestelovene som skapte et mer balansert forhold partene imellom, noe jeg kommer tilbake til senere i oppgaven.

2.2 Rettstilstanden etter tomtefesteloven av 1975

2.2.1 Bakgrunnen for tomtefesteloven av 1975

Tomtekomiteen som ble oppnevnt 1. august 1958 anbefalte at det ble satt i gang arbeid med et lovframlegg som skulle gjelde for privat og offentlig bortfesting.¹⁴ Dette arbeidet ble satt i gang av Sivillovbokutvalet – utredningen i Rådsegn 9, som i stor grad utgjør forarbeidene til tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 (trådte i kraft 1. januar 1976).

Tomtekomiteen mente at sterke grunner talte for en nærmere lovregulering av tomtefesteinstituttet. I Ot.prp.nr 2 (1974-1975) ble dette nærmere presisert.

¹⁴ Sivilbokutvalget, Rådsegn 9 (1971), s. 28

Det ble her påpekt at tomtefeste, både offentlig og privat var så vanlig at det i seg selv talte for å få en regulering av tomtefestet. Det var således behov for preseptoriske lovregler som vernet festerens interesser.¹⁵

Ved at tomtefesteinstituttet ble lovregulert gikk vi fra prinsipiell kontraktsfrihet til et regime med preseptorisk vern for festeren, med mindre annet var sagt i loven eller fremgikk av sammenhengen.¹⁶

Mitt fokus vil først og fremst være de endringene tfl (1975) medførte i forhold til forlengelse av festeavtaler. Festetid vil også bli behandlet, da dette etter mitt skjønn hører sammen med forlengelsesspørsmålet. Jeg vil først se på de innvirkninger loven fikk på de eldre festeavtaler som ble inngått før 1975 loven trådte i kraft, før jeg går over på de festeavtaler som ble gjort etter tfl. (1975).

2.2.2 Tomtefesteloven av 1975

2.2.2.1 Tomtefestelovens anvendelsesområde

Først kan det være på sin plass å presisere at tfl bare gjaldt feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta, slik at grunnleie hvor hovedformålet var annet enn hus og bruk i forbindelse med hus, falt utenfor loven. For de tilfeller hvor festeformålet falt utenfor lovens virkeområde, kunne partene fritt avtale vilkårene i avtalen.

2.2.2.2 Tomtefestelovens innvirkning på eldre festeavtaler

Forholdet til eldre festeforhold ble inngående drøftet i forarbeidene til tfl av 1975. Lovgiver hadde et klart ønske om at "... den nye lova i vid mon – så langt råd er – vert gjeldande for eldre rettshøve." ¹⁷ Men Grunnlovens § 97 satt etter lovgivers skjønn klare skranker for hvor langt de kunne gripe inn i eksisterende avtaleforhold. Om dette uttalte Justisdepartementet: "Det er riktig at somme av føresegnene ikkje vil kunne nyttast på eldre

¹⁵ Ot. Prp.nr 2. (1974-1975). S. 12

¹⁶ Falkanger (2000) s. 236

¹⁷ Ot. Prp. nr 2 (1974-1975). S. 42

festehøve av di det ville vere i strid med Grunnlova § 97. Og i eit og anna tilfelle kan grunnlovsspørsmålet kanskje seiast å vere så pass tvilsamt at ein av den grunn helst bør unngå å nytte føresegna på eldre festehøve. Men det er... mange reglar som ein kan bruke på eldre festehøve utan at det kjem i strid med Grunnlova § 97. Ei anna sak er om ein bør gjere det.”¹⁸ Det ble på dette vis vist tilbakeholdenhet fra lovgivers side med tanke på hvor inngripende den nye loven skulle være overfor eldre festeforhold. I ettertid har det vist seg at lovgiver hadde større handlingsrom i forhold til Grl § 97 enn det de først antok. (se pkt.3.4)

Tfl (1975) § 32 regulerte hvilke bestemmelser som skulle gjelde for eldre festeforhold. Hovedregelen var at loven også omfattet de eldre festeforhold, med de unntak som § 32 oppramset.

Loven var også preseptorisk jf tfl (1975) § 2, slik at den grep direkte inn i rettsforholdet mellom partene hvor avtalen avvek fra tfl (1975).

Hva angår eldre festeavtaler som ble forlenget er det viktig å poengtere at tfl (1975) § 31 (2) bare gjaldt forlengelsesavtaler som var inngått etter at loven trådte i kraft. Tfl (1975) § 31 (2) gjør således en distinksjon mellom de tilfeller hvor det ble avtalt forlengelse av festeavtalen etter at loven var trådt i kraft, og de tilfeller hvor en slik rett til å kreve forlengelse hadde grunnlag i den eldre festeavtale, hvor festeren eksempelvis ensidig kunne kreve forlengelse av festekontrakten med hjemmel i den opprinnelige festeavtale.¹⁹ Kun de festeavtaler hvor forlengelse var avtalt etter at tfl (1975) var trådt i kraft ble implementert, og ble således regulert av tomtfesteloven av 1975.

Hensynet bak denne distinksjonen var at hvor forlenging av festekontrakt var inngått etter at loven tok til å gjelde var rettstilstanden klarere for begge parter, ettersom de hadde

¹⁸ Ot. Prp. nr 2 (1974-1975). S. 41

¹⁹ Ot. Prp. nr 2 (1974-1975). S. 85

kunnskap om, og oversikt over de innvirkninger tomtefesteloven hadde på festeavtalen. Annerledes var det hvor kravet om forlengelse bygget på avtalen som ble inngått før tfl (1975). Partene (og kanskje særlig bortfester) var ikke her klar over de konsekvenser endringene som følge av tfl (1975) medførte overfor den opprinnelige festeavtalen. Hensynet til forutberegnlighet gjorde seg således gjeldende, samtidig som forsiktighetslinjen i forhold til forbudet mot tilbakevirkende lovgivning jf Grl § 97 sannsynligvis også lå til grunn for distinksjon.

Virkningen ble således at tfl (1975) § 10 som blant annet gav fester krav på å innløse festetomten, og evt. rett til å forlenge i de tilfeller hvor innløsning ikke var tillatt, også gjaldt for de eldre festeforhold som var avtalt forlenget etter at tomtefesteloven av 1975 trådte i kraft.

Videre av interesse var § 32 (2) hvor fester ble innrømmet en oppsigelsesfrist på minimum 2 år for de tilfeller hvor festet ville ha gått inn under § 6. Vilåårene for å falle inn under § 6 var da at det dreide seg om feste av tomt til bustadhus eller fritidshus. Hensynet til forutberegnlighet, kanskje særlig for fester, var bakgrunnen for denne regelen som ikke i vesentlig grad gjorde inngrep i de eldre festeavtaler. Fester fikk etter dette tid til å områ seg hvor festeavtalen ble oppsagt av bortfester, slik at han fikk tid til å finne seg en ny bopel. Bestemmelsen omfattet også fritidshus, som også kunne utgjøre en vesentlig verdi, men hensynet bak bestemmelsen var først og fremst knyttet til den sikkerhet og trygghet som en bolig gav for den enkelte fester.

2.2.2.3 Etterfølgende tolkning av § 32 (2) etter avgjørelsen i Rt 1999 s 1294

For de tilfeller som falt inn under § 10 (2), noe jeg kommer tilbake til under pkt. 2.2.4, gjaldt også retten til forlengelse dirkete for festekontrakter inngått før 1976. Festere som ønsket å forlenge festeavtalen slapp således å søke Kongen om samtykke i henhold til § 33 (1) tredje punktum. Dette slo Høyesterett fast i Rt 1999 s 1294 som omhandlet festers krav på forlengelse av festekontrakt, der spørsmålet var hvorvidt fester måtte gå frem på en spesiell måte, og innenfor visse frister for ikke å lide rettstap, jf §§ 10, 32, 33.

Høyesterett begrunnet avgjørelsen med at de ikke kunne tolke §§ 32 (3) eller 33 (1) dit hen at det krevdes samtykke for å kunne kreve forlengelse etter § 10 (2). Bestemmelsene (§§ 32 (3) og 33 (1)) omhandlet kun innløsning av festetomt. Det er i denne sammenheng viktig å presisere at avgjørelsen bare gjaldt eldre festeavtaler, dvs. festeavtaler gjort før 1976.

Høyesteretts resultat var etter mitt skjønn et utslag av en meget teknisk tolkning av lovteksten, samtidig som det ble uttalt at hensynet til klarhet og forutsigbarhet var tungtveiende ved tolkningen av bestemmelsene, dette pga konsekvensen ved en utvidende tolkning kunne medført at festerne led et rettstap som kunne ha svært tyngende konsekvenser for dem.

Etter en naturlig språklig forståelse av tfl (1975) §§ 32 (3) og 33 (1) var det ikke et vilkår med samtykke fra Kongen for at fritidsfester skulle kunne kreve forlengelse av festet etter § 10 (2). Fritidsfester som falt inn under § 10 (2) og som ønsket å forlenge avtalen, ville etter dette heller ikke være bundet av de tidsfrister som § 10 (1) (2) satt, da disse fristene kun omhandler rett til innløsning. Virkningen ble at de bolig- og fritidsfester som ønsket innløsning etter § 10 (1) hadde for det første 1 års fristen i § 10 (1) (2) å forholde seg til. Videre var de avhengig av samtykke fra Kongen for å få rett til å kreve tomten innløst, jf § 33 (1). Situasjonen var således mye mer usikker, særlig med tanke på krav om samtykke, enn den situasjon fritidsfester som ønsket forlengelse befant seg i, ettersom disse regler ikke kom til anvendelse jf Rt 1999 s 1294.

Med dette ble det skapt et noe unaturlig skille mellom innløsnings- og forlengelsesreglene. Denne forskjell mellom fritidsfester krav på forlengelse og boligfester krav på innløsning skyldes sannsynligvis en glipp fra lovgiver. Høyesterett uttalte om dette: ”Riktignok kan det hevdes å være en anomali i regelverket... det er vanskelig å se noen grunn til at ikke krav om forlengelse bør fremsettes innen en tilsvarende frist”.

Som en følge av Rt 1999 s 1294 kunne det kanskje synes som om fester av fritidseiendom rettslig sett var sterkere stilt enn fester av bustadhus.

2.2.3 Tomtefestelovens virkning på festeavtaler inngått etter 1976

Tfl (1975) omfattet festeavtaler inngått etter 1. januar 1976 da loven trådte i kraft, samt de avtaler om forlengelse av eldre festeavtaler (se pkt. 2.2.2.2 og 2.2.2.3) som ble avtalt etter at loven tok til å gjelde, forutsatt at festeavtalene var innenfor lovens anvendelsesområde, jf tfl (1975) § 1 (se pkt. 2.2.2.1)

Loven var som tidligere nevnt preseptorisk, unntatt i de tilfeller hvor det ble sagt i loven, eller fremgikk av sammenhengen at loven kunne fravikes med avtale, jf tfl (1975) § 2.

2.2.3.1 Festetid

Hva angår festetid og mulighet for forlengelse av festekontrakten ble det oppstilt en minstetid på 80 år for feste av tomt til bustadhus eller fritidshus jf tfl (1975) § 6 (1). Om det av en eller annen grunn skulle bli avtalt kortere festetid enn 80 år, ville festeren ha rett til fornying av avtalen på samme vilkår som før slik at festetiden til sammen ble minst 80 år, jf tfl (1975) § 6 (1) siste punktum. Årsaken til at en slik løsning i visse tilfeller ble valgt har sannsynligvis sammenheng med reglene om utrekning av stempelavgift og tinglysningsgebyr. Disse ble noe rimeligere om festetiden bare var inntil 50 år.²⁰ (se pkt. 2.1.1.1) Videre ble festeren innrømmet en ensidig oppsigelsesrett før minstetiden var over, mens oppsigelsesretten var gjensidig etter at minstetiden var over. Hensynet bak skillet var følgelig at festeren skulle ha forutsigbarhet ettersom festeforholdet varte i minimum 80 år, og var således til vern for festeren.²¹ I den sammenheng må det også nevnes at fristen for oppsigelse var minimum 2 år for bortfesteren ved feste til bolig eller fritidshus, jf § 8 (2) siste punktum.

2.2.4 Innløsning og rett til forlenging av festet.

Etter at minstetiden på 80 år var over fulgte det av § 6 (3) at ”Lenging av feste etter at minstetida er ute, kan avtalast...”. Tomtefesteloven gav således ikke festeren noen rett i så måte til å kreve forlengelse av avtalen, her var det avtalefrihet partene imellom. Dette

²⁰ Lid (1961) s. 245

²¹ Ot. Prp. nr 2 (1974-1975). S. 63

medførte at hvis ikke bortfester ønsket å fortsette festeforholdet, så hadde ikke festeren noe krav på å få forlenge festeavtalen. Resultatet ble at festeavtalen bortfalt med de virkninger det hadde.

Tomtefesteloven (1975) § 10 (1) gav også festere av tomt til bustadhus eller fritidshus rett til å kreve tomten innløst når det tidligst var gått 50 år. Men siden temaet ”innløsning” faller utenfor oppgaven, velger jeg å se på de tilfeller hvor det ikke forelå innløsningsrett, men en rett til forlengelse av festet. Etter § 32 nr. 3, jf § 32 (1) omfattet reglene i denne paragrafen bare nye festeforhold, dvs. for festeforhold gjort eller fornyet etter at loven tok til å gjelde 1. januar 1976.

2.2.4.1 Landbruksunntaket, jf § 10 (2)

Med tanke på rett til forlengelse av festet var § 10 (2) en meget praktisk regel. Bestemmelsen var et unntak fra hovedregelen om innløsning i § 10 (1), slik at hvor festeformålet var fritidseiendom, og tomten tilhørte et familiebruk eller kombinasjonsbruk innen landbruket, og det festearealet som hørte til bruket til sammen utgjorde ”ein turvande del av inntektsgrunnlaget” gjaldt ikke innløsningsretten. Alternativet for festeren var da at han kunne kreve festeavtalen ”lengd på same vilkår som før, kvar gong for minst 10 år”. Dette så sant hensynet til landbruket ikke gav rimelig grunn til at festet skulle opphøre.

Ved kgl. res. 5. desember 1986 nr. 2166 (forskrift om innløyning etter § 33)²² ble det presisert nærmere hva som skulle til for at en eiendom skulle kunne regnes som et familiebruk eller kombinasjonsbruk. Kravet til eiendommen var for det første at den måtte være stor nok til at avkastningen «gjev eit tilskot å rekne med for levekåra til eigaren (brukaren) og huslyden hans», men på den andre siden ikke «vesentleg større enn det som trengst for å gje eigaren (brukaren) og huslyden hans trygge økonomiske kår». En må gå ut

²² Endret ved forskrift 8. juni 2001 nr. 570 § 4

fra at det var forholdene på innløsningstiden (ved innløsning etter § 10 vil det si fra år 2026 og utover) som var avgjørende for om vilkårene for innløsning forelå.²³

Videre måtte festearealet som tilhørte bruket til sammen utgjøre en ”turvande del” av inntektsgrunnlaget. Dette ble i forskrift av 05.12.1986 nr 2166 § 3 fastsatt slik at festeinntekter som utgjorde en tidel eller mer av bruttoinntekten ved drift av eiendommen som jord-, skog- eller hagebruk alltid skulle anses for å være en ”turvande del” av inntektsgrunnlaget. Denne regelen er i dag endret ved forskrift av 8. juni 2001 nr. 570 § 4, noe jeg kommer tilbake til under pkt. 3.2.3.2

Virkningen av at en falt inn under unntaket i § 10 (2) var at festeren kunne kreve festeavtalen forlenget på samme vilkår som før, hver gang for minst 10 år. En måtte således tolke den opprinnelige festeavtale for å avklare hvilke vilkår festeavtalen oppstilte. Men for å opprettholde balansen mellom bortfester og fester var ikke en slik rett til forlengelse til hinder for at festeavgiften ble regulert etter § 14.

Som en sikkerhetsventil, oppstilte § 10 (2) andre punktum i.f et unntak for retten til forlengelse for de tilfeller hvor det av hensyn til landbruket ikke var rimelig grunn til at festet skulle opphøre. Det var temmelig ekstraordinære tilfeller situasjoner denne unntaksbestemmelsen tok sikte på. Et eksempel som ble nevnt i forarbeidene var tilfeller hvor fritidshustomter kunne bli liggende midt i et nydyrkingsfelt.²⁴

Skillet mellom bustadhus og fritidshus var også av betydning, (se pkt.2.3.3), ettersom bustadhus alltid falt inn under hovedregelen i § 10 (1) om rett til innløsning, mens for fritidshus vedkommende var det kun anledning til å kreve forlengelse av festeavtalen. Avveiningen mellom festerens interesser og bortfesterens interesser var bakgrunnen for dette skillet. Det må sies å være en mer beskyttelsesverdig interesse å kunne innløse

²³ Rygg, Ola. Kommentar til Tomtefesteloven av 1975: Norsk lovkommentar (online), note 19 [sitert 13. september 2007]

²⁴ Innst.O. nr 37 (1974-1975). S 6

boligen for de festerne som hadde et bolighus på grunnen, enn de som ”kun” hadde et fritidshus på grunnen. Ifølge forarbeidene²⁵ var det behovet for å styrke inntektsgrunnlaget til landbruket i distriktene som var hensynet bak unntaket fra hovedregelen for de ovennevnte tilfeller. Distriktpolitiske hensyn har tradisjonelt vært vektige argumenter i Norge, hvor formålet var å sikre levedyktige bygder og spredt bosetning. Dette er også et eksempel på at det ikke bare var festernes interesser som ble ivaretatt av tomtefesteloven.

Men det må poengteres at bestemmelsen var deklarasjon, jf ”så langt som det er avtalt”, slik at i de tilfeller hvor det var avtalt innløsningsrett skulle bestemmelsen i § 10 (1) gjelde tilsvarende.

2.2.4.2 Andre tilfeller hvor det kunne kreves forlenging av festet

På samme måte som landbruksinteresser sperret for innløsningsrett etter § 10 (1), kunne også ”særlige offentlige hensyn” ha samme virkning, jf § 10 (3). Retten til forlengelse ble da den samme som i § 10 (2), med unntak for de tilfeller hvor særlige offentlige hensyn ikke gav rimelig grunn til at festet skulle opphøre.

Hensynet til den offentlige tomtepolitikken lå til grunn for denne begrensningen. Den enkelte kommune måtte få valgfrihet til å kunne avgjøre valg av hvorvidt fester kunne få anledning til å innløse festetomten, da avhengig av de herskende forhold i kommunen. Kanskje særlig viktig var virkemiddelet i presskommuner hvor kommunen da hadde mulighet for å styre tomteprisutvikling, næringsutvikling og bokostnader. Offentlig eiendomsrett til grunnen gav også større mulighet for å styre arealdisponeringen i tråd med endrede samfunnsforhold.²⁶

Det var heller ikke anledning til innløsning når tomten tilhørte en statsallmenning, bygdeallmenning eller var et sameie mellom flere gårdsbruk, jf landbruksunntaket, jf § 10

²⁵ Innst.O. nr 37 (1974-1975). S 6

²⁶ Innst.O. nr 37 (1974-1975). S 6

(4). I forskrift kunne Kongen gi nærmere bestemmelser om festers rett til å kreve forlengelse av festet i slike tilfeller, jf forskrift i res. 5. des. 1986 nr. 2166.

2.2.5 Forbud mot at bortfester terminerte festekontrakten ved å kreve innløsning

Bestemmelsen i tfl (1975) § 4 fastslo at ”Avtale om at bortfesteren kan krevje at festeren innløyser tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus før festetida etter avtala elles er ute, ikkje er bindande for festaren”. Bestemmelsen kom inn ved lovendring i 1989 på bakgrunn av at mange festekontrakter inngått på 1960 – tallet nettopp inneholdt en slik klausul, som i ettertid, særlig i områder hvor det hadde vært sterk prisstigning, ble krevd innløst. En medvirkende og kanskje utløsende faktor til denne utviklingen var sannsynligvis at prisreguleringen på salg av tomter ble opphevet i 1983. Med dette som bakgrunn slo Høyesterett fast i Rt 1990 s 284 ”Selsbakkdommen” som gjaldt grunneiers krav om at festere av boligtomter i henhold til kontrakten skulle innløse tomtene til markedspris, at § 4 ikke var i strid med Grl. § 97, og kunne dermed også anvendes på eldre festeforhold som hadde en slik klausul..

Vilkåret var da at kravet om innløsning måtte være fremmet etter at loven trådte i kraft. I de tilfeller hvor bortfester gjorde sitt krav gjeldende før loven trådte i kraft, slik tilfellet var i Selsbakkdommen, kunne ikke festerne påberope seg § 4 ettersom bestemmelsen da ville komme i strid med Grl. § 97. Høyesterett kom til dette resultat på tross av at det i forarbeidene var uttalelser som forutsatte at loven kunne anvendes på innløsningskrav som var framsatt før ikrafttredelsen, så lenge ikke selve innløsningen var skjedd før loven trådte i kraft.²⁷ Om denne lovforståelsen i forarbeidene uttalte førstevoterende Hellesylt: ”Dette finner jeg ikke holdbart i forhold til grunnloven § 97.”

Tfl (1975) § 32 (1) gjorde likevel unntak for eldre festeavtaler hvor det ”ville verke urimeleg for bortfestaren om han ikkje kunne krevje innløyising”. Dette var således en ”ventil” for å hindre inngrep i de eldre festeavtaler hvor de hadde gode grunner for seg. I Ot. prp. nr 27 (1988 – 1989) s. 8 flg. fremholdt departementet at forbeholdet var nødvendig av hensyn til Grl. § 97. For å avgjøre hvorvidt unntaket slo til var en overlatt til en

²⁷ Ot. Prp. nr 27 (1988-1989). S. 7

rimelighetsvurdering der en tok utgangspunkt i hvor hardt bortfester ville bli rammet av hovedregelen i § 4, da med særlig fokus på hvorvidt balanseforholdet ville blitt forrykket i bortfesteres disfavør. Et eksempel på hvor unntaket kunne komme til anvendelse var hvor kroneverdien falt kraftig og medførte at festeavgiften reelt sett ble mye mindre verdt enn da festeforholdet ble opprettet. I et slikt tilfelle kunne dermed bortfester terminere festeavtalen ved å kreve innløsning. Alternativt kunne bortfester kreve avtalerevisjon jf avtaleloven § 36, noe som var tilfelle i plenumsdommene Rt 1988 s 276 "Røstad" og Rt 1988 s 295 "Skjelsvik".

2.3 Rettstilstanden etter tomtefesteloven av 1996

2.3.1 Bakgrunnen for tomtefesteloven av 1996

I 1988 ble sivilbokutvalget gitt i oppdrag å gjennomgå tomtefesteloven av 1975, og resultatet ble en helt ny tomtefestelov av 1996. Utvalget kom til at det ville være en bedre løsning med en ny lov i stedet for en omskriving av den gamle.²⁸ For det meste var det tale om en videreføring av 1975 loven, samtidig som viktige endringer ble innført i den nye loven. Som jeg kommer tilbake til, har loven også gjennomgått prinsipielt viktige endringer etter at 1996 loven ble vedtatt.

2.3.2 Vurderingen om tomtefeste burde forbys?

Ved utarbeidelsen av tomtefestelovene av 1975 og 1996 har det blitt stilt spørsmål om ikke tomtefeste burde forbys, da særlig med tanke på bolig og fritidsbolig. Bakgrunnen var den noe usikre posisjon fester sto i da han ikke eide grunnen som boligen sto på. Til dette var lovgivers standpunkt at tomtefesteinstituttet skulle opprettholdes. I forarbeidene til tfl av 1975²⁹ og tfl av 1996 ble det i den forbindelse uttalt: "Etter komiteens syn kan tomtefeste være positivt for begge parter." Videre uttalte komiteen: "Et slikt forbud vil etter komiteens syn innebære et unødvendig omfattende inngrep i private rettssubjekters avtalefrihet."³⁰ Komiteen sluttet seg også til NOU 1993:29 s. 29: "Ein ting er at eit forbod mot leige av

²⁸ NOU 1993:29. s. 36

²⁹ Sivilbokutvalget, Rådsegn 9 (1971), s. 28

³⁰ Inst. O. nr. 85 (1995-1996)

grunn med sikte på oppføring av byggverk – når leige av grunn til alle andre formål skal vera lovleg – i seg sjølv må reknast som et særst drastisk lovgjevingstiltak. Skipnaden med tomtefeste har lange tradisjonar her i landet, og det er ikkje tvilsamt at skipnaden framleis har ein viktig og nyttig funksjon i mange tilfelle.”³¹

I forbindelse med utarbeidelsen av 1996 loven vurderte også Sivilbokutvalget hvorvidt tomtefeste burde forbys, men kom frem til at det ikke burde innføres noe forbud. De uttalte blant annet:

”Utvalet ser det som lite aktuelt å ta opp slike framlegg ved dette høvet. Ein ting er at eit forbod mot leige av grunn med sikte på oppføring av byggverk - når leige av grunn til alle andre føremål skal vera lovleg - i seg sjølv må reknast som eit særst drastisk lovgjevingstiltak. Skipnaden med tomtefeste har lange tradisjonar her i landet, og det er ikkje tvilsamt at skipnaden framleis har ein viktig og nyttig funksjon i mange tilfelle.”³²

Av de høringsinstansene som var med i forbindelse med utarbeidelsen av den nye tomtefesteloven var både Tomtefesteforbundet og Landsorganisasjonen positive til et forbud mot tomtefeste.³³

2.3.3 Skille mellom fritidseiendom og bolig

Sivilbokutvalget gikk i sitt forslag til ny tomtefestelov inn for at det på vesentlige punkter skulle gjøres forskjell mellom feste av tomt til boligformål og feste av tomt til fritidsformål. Forskjellene skulle blant annet gjenspeile seg i reglene vedrørende festetid, rett til innløyising, regulering av festeavgifta og fysisk råderett. Utvalget uttalte i den forbindelse at:

³¹ NOU 1993:29

³² NOU 1993:29, s. 34

³³ Ot. Prp. nr 28 (1995-1996), S. 10

”Feste av tomt til fritidshus kjem i ei mellomstilling mellom bustadfeste og feste til andre føremål. Det utvalet har sett som det viktigaste når det gjeld fritidsfeste er å sikra festaren ein varig rett til tomte etter å ha oppført hus der, og også på godtakande vilkår i høve til dei vilkåra festaren opphavelig gjekk inn på. Men utvalet har meint at kravet om å få *eigarrett* til tomte står i ei anna stilling for eit fritidsfeste enn for eit bustadfeste, og at denne skilnaden bør koma til uttrykk i dei lovreglane som skal gjelda om innløysingsrett for festaren.”³⁴

Skillet kom også til uttrykk i det opprinnelige lovvedtaket fra Justiskomiteen og Stortinget ved 1996-lovvedtaket hvor de valgte å gi forskjellige bestemmelser for boliger og fritidsboliger. Justiskomiteen fulgte således opp det skillet som Sivilbokutvalget anbefalte. Hensynene bak skillet var ifølge flertallet i komiteen ”... at vekten av de hensyn som ligger bak lovreglene varierer med festeavtalens formål. I denne sammenheng er flertallet av den oppfatning at det foreligger et særlig behov for å verne festere av boligtomt.”³⁵ Beskyttelsen av fester skulle dermed være sterkere ved boligfeste enn ved fritidsfeste.

Mindretallet støttet seg på Ot. Prp. nr. 28 (1995-1996) s. 15 hvor departementet var av den formening at ”... at det både ut frå lovtekniske som reelle omsyn bør vere sams føresegner for feste av tomt til bustadhus og fritidshus.”

Etter mindretallets oppfatning ville et skille medføre et mer komplisert lovverk, ettersom loven nødvendigvis ble mer komplisert ved å operere med 3 hovedkategorier feste (feste av tomt til bolighus, til fritidshus og feste av tomt til andre føremål) i stedet for 2.

Videre kunne det by på problemer når eiendommer over tid endrer bruksformål, eks. fra fritidseiendom til bolig og motsatt.

Fritidsfesteren har som regel en like sterk praktisk/økonomisk og følelsesmessig tilknytning til sin festetomt som boligfesteren. Flere av høringsinstansene støttet dette synet, bla annet Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Huseierforbund, Norges Hytteforbund og Forbrukerombudet.

³⁴ NOU 1993:29. s. 35

³⁵ Inst.O. nr. 85 (1995-1996) s. 4

Virkningen av skillet ble blant annet at tiden før boligfester kunne kreve innløsning var satt til 30 år, jf (den opprinnelige tfl (1996)) § 32, mens det måtte gå 50 år før fritidsfestere kunne kreve innløsning, jf (den opprinnelige tfl (1996)) § 33.

Distinksjonen mellom bustadfeste og fritidsfeste resulterte i at flere av de ulempene som ble påpekt av mindretallet i Inst. O. nr. 85 (1995-1996), ble en realitet. Kanskje særlig at reglene rent retts teknisk var kompliserte, også for erfarne jurister, medførte at reglene ble revidert ved lov av 2004 nr 63, slik at regelsettet ble forenklet. Dagens tomtefestelov likestiller dermed boligfeste og fritidsfeste, med noen få unntak, da særlig landbruksunntaket i § 34 (3), som er omtalt under pkt. 3.2.3.2.

I HR-2007-01594 ble det også fremhevet at distinksjonen mellom bolig og fritidsbolig ikke har noen rettslig betydning for retten til forlengelse etter gjeldende § 33.

2.4 Bakgrunnen for vedtakelsen av § 33

Før den gjeldende forlengelsesregelen i § 33, som ble vedtatt ved lov av 2. juli 2004 nr. 63, gjaldt en ”enten eller” regel, hvor en i de tilfeller hvor en ikke hadde hjemmel til å kunne kreve innløsning, i stedet kunne kreve forlengelse av festekontrakten, og motsatt. Dette var blant annet hjemlet i den opprinnelige tomtefestelov av 1996 § 32 (5), da for de tilfeller hvor det ikke ble gitt offentlig samtykke til innløsning av boligen, eller der fritidshus var lokalisert på tomt som tilhørte et familiebruk eller kombinasjonsbruk innenfor landbruket, jf tidligere § 33 (1).

Før § 33 ble vedtatt hadde fester således alternativet mellom å løse inn tomten, avvikle eller, hvis bortfester ønsket det, akseptere de nye vilkår som ble satt i en ny festeavtale. For mange festere kunne det være byrdefullt rent økonomisk å måtte løse inn festet for å få beholde bruken av tomten. Fester var således ”presset opp i et hjørne” der han i stor grad var prisgitt, og måtte ta til takke med vilkårene bortfester ønsket å fastsette i den nye festeavtale. For fester kunne mye stå på spill i en slik situasjon, siden han risikerte å miste hus og hjem ved ikke å fortsette festeavtalen.

Departementet uttalte i denne forbindelse: ”I enkelte tilfeller vil imidlertid innløsning være en så tung økonomisk byrde at festeren bør ha andre alternativer enn å avvikle festeforholdet. De festerne som ikke er i stand til å innløse tomten, bør etter departementets vurdering sikres en varig disposisjonsrett over tomten.”³⁶

Det ble også påpekt fra departementets side at spørsmålet ikke har hatt stor aktualitet frem til nå, men dette antas å endre seg i årene som kommer når flere kontrakter løper ut. Lovgiver forsøkte således å være i forkant av denne utviklingen ved å gi preseptorisk lovgivning til vern for festeren.

Departementet vurderte også om grunneieren burde ha rett til å kreve nye vilkår i festeavtalen, men kom fram til at festeren skulle kunne forlenge festeforholdet på samme vilkår, se pkt 3.2.6. Dette for å unngå at fester havnet i samme økonomiske klemme som ved en eventuell innløsning, hvor lånekostnadene overstiger den årlige festeavgiften. Det avgjørende fra departementets side i denne vurderingen var de boligsosiale hensyn. Med boligsosiale hensyn menes verdien ved å ha en bolig, både økonomisk men ikke minst den tilknytning en ellers har. Forutberegnlighet for fester er viktig i så måte. Se eks. pkt. 3.2.2.1, vedrørende vurderingen av boligsosiale hensyn.

Forlengede kontrakter burde etter departementets mening også gis samme varighet som nye kontrakter etter § 7, det vil si til festet blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst. Se pkt. 3.2.4.

I innstillingen fra justiskomiteen gav alle partier, med unntak for Fremskrittspartiet sin fulle støtte til departementets vurdering. Boligsosiale forhold ble også her fremhevet som den viktigste beveggrunnen for deres standpunkt, da de la betydelig vekt på disse hensyn.³⁷

³⁶ Ot. Prp. nr 41 (2003-2004). S. 54

³⁷ Innst.O. nr 105 (2003-2004). S 18

3 Dagens rettstilstand

3.1 Innledning

Utgangspunktet er at festere av festetomt til bolig- og/eller fritidshus kan kreve å forlenge festeavtalen. Andre festekontrakter, eks til fabrikkbygg, idrettsarenaer osv faller utenfor reglene i § 33. Min tilnærming vil først og fremst være å se hen til fester og virkningen av § 33 i så måte, dernest vil jeg se på de implikasjoner § 33 medfører overfor bortfester, særlig sett hen til det økonomiske aspektet.

3.2 Tolkning av tomtefesteloven § 33

3.2.1 Forholdet til eldre festeavtaler

Hovedregelen etter tfl § 2 (1) er at loven gjelder for alle festeavtaler, enten de er inngått før eller etter at loven tok til å gjelde, så sant det ikke fremgår av loven eller sammenhengene. Forholdet til Grl § 97 vil bli drøftet under pkt. 3.3.

3.2.2 Hvilken personkrets omfattes av § 33?

Det er først og fremst privatpersoner på festersiden, dvs. pr. juli 2002 var 84 % av det samlede antall festeforhold privatpersoner. Aksjeselskap utgjør 6 %, mens kommuner er oppført som festere i 5 % av tilfellene. De siste 5 % som det ikke gjøres rede for i høringsnotatet er antakeligvis festeforhold tilknyttet staten og forsvaret.

Av de 352 773 registrerte festeforhold pr. juli 2002, er det trolig rundt 300 000 festeforhold som er til bolig eller fritidsformål.³⁸

Hvor mange festeforhold hvor fester er en juridisk person som knytter seg til henholdsvis bolig eller fritidsbolig har jeg ikke oversikt over. Det er også viktig å poengtere at de ovennevnte tall bare gjelder pr. kontrakt, i praksis er det langt flere personer som blir berørt, eksempelvis hvor en familie på 4 fester tomt til en bolig.

³⁸ Høringsnotat (2003) om tomtefeste s. 3 flg.

3.2.2.1 Festere som opptrer i kraft av å være juridiske personer

Loven sier ingenting eksplisitt om hvorvidt fester som opptrer i form av å være en juridisk person kan kreve forlengelse av festeavtalen når den løper ut. Typisk eksempel er hvor et selskap disponerer firmahytter for sine ansatte på en festetomt, evt. disponerer boliger for de ansatte, eller et boligaksjeselskap som fester grunn.

Det må være klart at status for fester ikke har direkte betydning, ettersom lovens ordlyd ikke gjør noen distinksjon hvorvidt fester opptrer i form av å være privatperson eller en juridisk person, jf § 33.

Men distinksjonen kan ha indirekte betydning for hvorvidt § 33 kommer til anvendelse eller ei. Dette da det kan stilles spørsmål om hvorvidt benevnelsen ”bustadhus” og ”fritidsbolig” i lovens forstand er treffende for de tilfeller hvor fester opptrer som en juridisk person.

Ved avgjørelsen blir det sentrale å vurdere om bruksformålet tilsier at en kan benevne huset som enten ”bustadhus” eller ”fritidsbolig” jf § 33, noe som er forutsatt i LA-2006-55346 s. 5. For alle praktiske formål vil ikke denne sontringen by på problemer. Fritidsbolig vil etter en naturlig språklig forståelse være en boenhet som ikke tjener som fast bopel, men kun benyttes i fritidssammenheng, mens en bolig tjener som fast bopel. Etter mitt skjønn må dette være det naturlige utgangspunkt for vurderingen. Lovens ordlyd knytter heller ikke noe krav til tilknytning til bustadhuset eller fritidsboligen. Løsningen må dermed bli at en må foreta en konkret vurdering av om den faktiske bruk faller inn under ordlyden i § 33 eller ei.

Men ofte kan bruken være differensiert. Et ikke upraktisk eksempel er hvor et firma fester en hytteeiendom på fjellet som i ukedagene blir benyttet til seminarer, mens samme hytte blir brukt som fritidsbolig for de ansatte i helgedagene. Spørsmålet blir således om hytten er å anse som en fritidsbolig eller ei. Etter mitt skjønn må en ved vurderingen se på hva hovedformålet med bruken av hytten er. I mitt eksempel vil bruken hovedsakelig være

seminarer, noe som trekker i retning av at det ikke er å anse som en fritidsbolig i rettslig forstand. Et annet moment i vurderingen er at det er en juridisk person som er fester, noe som etter mitt skjønn må innebære at terskelen for at å konkludere at huset ikke er å anse som en fritidseiendom er lavere, siden en juridisk person ikke har samme beskyttelsesbehov som ellers.

Forarbeidene berører ikke direkte spørsmålet omkring retten for en juridisk person til å kreve forlengelse, men gir noen føringer på hvilke hensyn som var avgjørende for vedtakelsen av § 33.

I Ot. prp. nr. 41 (2003-2004) s. 54 ble det påpekt at i enkelte tilfeller vil en innløsning være en så tung økonomisk byrde at festeren burde ha andre alternativer enn å avvikle festeforholdet. Betydelige investeringer blir ofte foretatt på tomten, og det står således mye på spill rent økonomisk. For juridiske personer slår ikke alltid disse økonomiske hensyn til i samme grad som for privatpersoner, ettersom økonomien ofte er sterkere, og investeringene på festetomten av den grunn ikke oppleves så tyngende som for en faktisk person. Men her er det som ellers i samfunnet store individuelle variasjoner, og det er vanskelig å si noe generelt. Å gi en lov som differensierer etter hvor god eller dårlig økonomien i det enkelte tilfelle er ville blitt meget uoversiktlig, og i det hele tatt vanskelig å praktisere.

Selv om det ikke følger direkte av § 33, så kan forarbeidene trekke i retning av at det må være en viss tilknytning fra eiers side for å være ”bolig” eller ”fritidshus” i lovens forstand. Boligososiale hensyn var en viktig årsak til at § 33 ble vedtatt, slik at festeren kan forlenge avtalen på samme vilkår som før. For en juridisk person vil ikke de boligososiale hensyn gjøre seg gjeldende, ettersom den juridiske personen nødvendigvis ikke bor i boligen eller benytter seg av fritidsboligen.³⁹ Men det kan også stilles spørsmålstegn ved tilknytningen i de tilfeller hvor privatpersoner bygger/kjøper bolig/fritidseiendom for å drive utleie. De

³⁹ Ot. Prp. nr 41 (2003-2004). s. 54

har, på samme måte som juridiske personer, ikke den tilknytningen som er forutsatt i forarbeidene.

Konklusjonen må dermed bli at det avgjørende ikke er hvorvidt festeren opptrer i form av å være en juridisk person eller ei, men om formålet og bruken av huset medfører at det etter en naturlig språklig forståelse vil være naturlig å benevne huset enten som "fritidsbolig" eller "bustad".

3.2.2.2 Festere som opptrer i kraft av å være privatpersoner

Festere som fester bolig og/eller fritidseiendom i kraft av å være privatpersoner faller i utgangspunktet innenfor den personkrets som kan kreve forlengelse etter § 33. Men også her må det foretas noen presiseringer, siden visse grupper av festere i praksis ikke vil kunne benytte seg av valgmuligheten § 33 gir dem, ettersom bestemmelsen i realiteten ikke er ment for disse.

Dette gjelder først og fremst de som inngikk festeavtale etter at tomtefesteloven av 1996 trådte i kraft 1.1.2002. Den preseptoriske hovedregel i § 7 (1) vil her komme til anvendelse, slik at festet varer frem til det blir sagt opp av festeren. I praksis er da avtalen å regne som evigvarende. Vilkåret i § 33 er også "når festetida er ute"; det vil da naturligvis ikke være behov for å kreve avtalen forlenget ettersom festetiden aldri går ut, jf § 7 (1).

Festere som har inngått festeavtale etter tomtefesteloven av 1975, dvs. i perioden 1.1.1976 og frem til 1.1.2002 har som hovedregel en minste festetid på 80 år, jf tfl (1975) § 6 (1). Såfremt rettstilstandene er den samme, vil tfl (1996) § 33 ikke ha noen praktisk betydning før festetiden på disse avtalene går ut, dvs. f.o.m. 2056 t.o.m. 2081.

Det var også mulig å avtale lengre festetid, slik at avtalen må legges til grunn hva angår festetid. For de tilfeller hvor det er inngått evigvarende festeavtale, vil ikke § 33 komme til anvendelse, sml tfl (1996) § 7 (1).

De festere som § 33 i realiteten har betydning for er de festeavtaler som ble inngått før tomtefesteloven av 1975 trådte i kraft, dvs. de eldre festeavtaler. For eldre festeavtaler var

det avtalefrihet, jf pkt. 2.1.1, slik at det nå er de tidsbegrensede eldre festeavtaler som kan kreves forlenget med hjemmel i § 33. Som nevnt ovenfor kommer ikke § 33 til anvendelse hvor evigvarende festeavtale er inngått.

I forarbeidene til § 33 ble det uttalt at; ”Spørsmålet [om forlengelse] har ikke hatt stor aktualitet frem til nå, men dette må antas å endre seg i årene som kommer når flere kontrakter løper ut.”⁴⁰ Lovgiver har således forsøkt å komme i forkant av de problemer som kan oppstå (se pkt. 2.4) ved å gi fester mulighet til å forlenge festeavalen.

3.2.2.3 Tredjeparts rett til å kreve forlengelse etter § 33

Retten til forlengelse kan også gis tredjepart hvor festeavtalen er bortfestet for festeren sin livstid, noe som ikke var helt uvanlig i eldre festekontrakter (se pkt. 2.1.1). Men for de tilfeller hvor festeavtalens varighet er oppgitt i et bestemt antall år vil ikke tredjepart ha krav på å kunne forlenge festeavtalen. Tredjepart må da bli part i avtalen (fester) ved å overta boligen/fritidsboligen for å kunne kreve forlenging etter § 33.

Bestemmelsen i § 33 viser til § 32 (2) som ramser opp fire grupper som kan kreve forlengelse av festet, jf § 32 (2) a – d. Festeren ektemake, livsarving til festeren, fosterbarn som står i samme stilling som livsarving samt noen som de siste to årene har hørt til samme husstand som festeren. Fellesnevneren for disse gruppene er at de har en særlig nær tilknytning til fester, og da forutsetningsvis også til festetomten. Kanskje særlig for festerens ektemake vil de boligsosiale hensyn gjøre seg gjeldende i tilsvarende grad som for festeren. Samboere vil falle inn under bokstav d, men det er da et krav om at vedkommende må ha hørt til samme husstand som festeren de to siste årene. For livsarving, og fosterbarn i tilsvarende stilling som livsarving som ikke hører til samme husstand som festeren, vil hensynene bak retten til forlengelse ikke gjøre seg gjeldende i like sterk grad. Men også for disse gruppens vedkommende kan den følelsesmessige tilknytning være sterk, og i mange tilfeller ønsker livsarving/fosterbarn å overta boligen ved å flytte inn i den, eller

⁴⁰ Ot. Prp. nr 41 (2003-2004). S. 54

benytte seg av fritidsboligen. Men det er ikke påkrevd å måtte vise til en særlig tilknytning til eiendommen.⁴¹

Samtidig som de økonomiske hensyn gjør seg gjeldende pga boligen og/eller fritidsboligen kan festes videre, og beholder således sin verdi.

Kravet om forlengelse må fremsettes senest ett år etter at festeren døde, jf § 36 (1) siste punktum.

3.2.3 Andre situasjoner som medfører at fester kan kreve forlengelse etter § 33

3.2.3.1 Bygdeallmenning, statsallmenning eller Finnmarkseiendommen i Finnmark

Hvor festeren krever innløsning etter reglene i § 32 av festetomt til bolighus eller fritidshus hvor festetomten tilhører en bygdeallmenning, kan bortfesteren i stedet tilby festeren forlengelse”på same vilkår som før etter § 33.”, jf § 34 (2).

Hva som forstås med bygdeallmenning følger av § 1-1 i Lov om bygdeallmenninger (lov nr. 59 av 1992). Festeformålet for de fleste tomter på bygdeallmenninger er fritidshus, noe som også fremgår av Ot. prp. nr. 37 (1991-1992) s. 36.

Det kan etter § 34 (2) synes som om bestemmelsen er å forstå dit hen at det bortfester har valgfriheten mellom å godta innløsning etter § 32, eller kreve at fester i stedet forlenger festekontrakten etter § 33, jf ”... kan bortfestaren i staden tilby...” Sett i forhold til de mer ”ordinære” festeforhold er situasjonen for fester således snudd på hodet, ettersom bortfester nå innehar den valgfriheten som festere ellers har ved å kunne velge mellom innløsning og forlengelse, jf § 33. Som en følge av at § 34 (2) er en ”kan” regel, antar jeg at bortfester således kan tillate at fester gis anledning til å innløse festetomten, jf § 32. Dette følger også av Lov om bygdeallmenninger (lov nr. 59 av 1992) § 1-2 (2) bokstav d) som fastslår at tomter på bygdeallmenningsgrunn i ”særlig tilfeller” kan selges. Det er ikke sagt noe sted i lovforarbeidene hva som menes, eller hva som skal til for at slike ”særlige tilfeller” kan sies å foreligge.

⁴¹ Ot. Prp. nr 41 (2003-2004). s. 67

Spørsmålet blir videre om bortfester har en plikt, og fester en tilsvarende rett til å forlenge festeavtalen etter § 33? Etter mitt skjønn må § 34 (2) (1) forstås slik at bestemmelsen gjelder for de tilfeller hvor festetiden ikke er ute, men hvor fester etter § 32 (1) har hjemmel til å kreve å få innløse festetomten til bolig- eller fritidshus ettersom det er gått 30 år av festetiden. I den sammenheng kan bortfester i stedet tilby festeren forlengelse etter § 33, men bortfester har ingen plikt i så måte. Et viktig poeng er da at festetiden blir evigvarende, jf § 33 (1) (siste punktum), jf § 7 (1), på et tidligere tidspunkt enn hva som ville vært tilfelle hvor forlengelse skjer etter § 33.

I de tilfeller hvor festetiden er ute, har fester en ubetinget rett til å kreve forlengelse av festet jf § 33, uavhengig av om bortfester etter § 34 (2) (1) ønsker å tilby forlengelse av festet eller ei. Festeren er således sikret en varig rett til tomten.

For statsallmenning og Finnmarkseiendommens grunn i Finnmark gjelder de samme regler vedrørende forlengelse, men reglene omfatter bare fritidsbolig, og ikke bolig slik som var tilfelle for bygdeallmenninger, ettersom bolig kan innløses jf § 32. Dette blir også understreka i Lov om utnyttning av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) (lov nr. 31 av 1975) § 13 (3) hvor det gjøres unntak fra forbudet i § 13 (1) om at statsallmenningsgrunn ikke kan avhendes for tomt festet bort til bolig. I forarbeidene blir det også forutsatt at: "... om nokon har rettar på allmenningsrettsleg grunnlag på statsgrunn, så vil unntaket i forslaget til lov om tomtefeste §34 andre ledd gjelde for den statsgrunnen."⁴² Hvem som har rett til allmenningsgrunn følger av fjellova § 2. Det må også presiseres at dersom Finnmarkseiendommen skulle bli eier av grunn utenfor Finnmark fylke, vil ikke unntaket gjelde for dette området, pga loven spesifiserer at unntaket bare gjelder for Finnmarkseiendommens grunn i Finnmark.

Hensynet bak begrensningen av retten til innløsning i § 34 er først og fremst den uheldige effekt en oppstykking vil ha på bruksforholdene,⁴³ da særlig med tanke på landbruks-,

⁴² Ot.prp.nr.78 (2005-2006). s. 37

⁴³ Ot. prp. nr. 28 (1995-1996). s. 34

jakt- og fiskeinteresser. Det blir også presisert at regulering av disse områdene vil være lettere å gjennomføre ved store enheter i stedet for mange små.

3.2.3.2 Landbruksunntaket jf § 34 (3)

Landbruksunntaket i § 34 (3) er en praktisk viktig bestemmelse, ettersom den medfører begrensinger i innløsningsretten for mange festere av tomt til fritidsbolig på landbrukseiendom. Festerne må dermed ta til takke med forlengelse av festeavtalen. Bestemmelsen sier at ”Kongen kan fastsette i forskrift at det same som i andre leddet skal gjelde så lenge tomt festa bort til fritidshus høyrer til ein landbrukseigedom og inntekta frå festearealet som høyrer til bruket, tilseier at innløyasing ikkje finn stad.” Årsaken til at regulering skjer i forskrifts form er at det gir økt fleksibilitet for lovgiver, noe som kan være hensiktsmessig da det opererer på et svært høyt detaljnivå for å kunne følge med i utviklingen, samt hindre triksing med regnskapstall for å falle inn under unntaket. Ulempen er at fleksibiliteten går på bekostning av forutberegnligheten for bortfesterne.

I forskrift om tomtefeste jf forskrift 8. juni 2001 nr. 570 § 4, blir vilkårene nærmere presisert. Det vil føre for langt å gå i detalj, men de viktigste hovedvilkårene vil bli gjennomgått.

For at bortfesteren skal kunne påberope seg unntaket fra innløsningsretten må bortfesteren dokumentere at a) eiendommen har et totalareal på mer enn 100 da, inklusive festetomtene. Alternativt kan eiendommen ha 20 da fulldyrket jord. Og b) at inntektene fra festetomtene etter tenkt lovlig regulering på innløsningstiden til sammen utgjør mer enn et årlig minstebeløp på 15.000,- (konsumprisregulert etter 2006). Videre c) må inntektene fra festetomtene etter tenkt lovlig regulering på innløsningstiden til sammen utgjøre 5 % eller mer i forhold til gjennomsnittlig årlig driftsresultat (nettoinntekten) ved drift av eiendommen som jord-, skog- eller hagebruk de tre siste regnskapsårene som faller før dagen etter at festeren senest kan sette frem innløsningskravet.

Forskriften angir ikke nærmere hva som menes med ”driftsresultat”. Men det må antas at driftsresultat må forstås på samme måte som i regnskapslovgivningen, jf regnskapsloven.

Videre blir spørsmålet om festeinntekter og gevinster ved salg av festetomter skal inngå i driftsresultatet? I forskriftens § 4 (5) blir det nærmere presisert hvordan ”jord-, skog- eller hagebruk” skal forstås i forskriften. Festeinntekter blir ikke nevnt i § 4 (5), og en må dermed forstå bestemmelsen dit hen at festeinntekter ikke skal medregnes i driftsresultatet.

Hensynet bak reglene er å beskytte næringsgrunnlaget for landbrukseiendom. Selv om det må antas at bortfester etter all sannsynlighet ikke vil få råderetten over festetomten igjen, slik at eiendommen kan anvendes i landbruksøyemed, så vil inntektene fra festetomter være en kjærkommen ekstraintekt i en situasjon hvor landbruket ellers mister mye av sitt inntektsgrunnlag. Distriktpolitiske hensyn er også et av de hensynene som gjør seg gjeldende, da for å sikre bebyggelse og næringsvirksomhet i distriktene. Men det må tas med at unntaket er under stadig press ettersom festernes interesser vinner stadig nytt terreng på bekostning av bortfesterne. I denne sammenheng må det nevnes at landbruksunntaket også kan misbrukes av bortfesterne, ved at de til tross for landbruksunntaket selger de festede tomtene, men da til full markedspris. Landbruksunntaket kan dermed benyttes til å utnytte en betydelig fordel i forhold til festerne. Innløsning kan også være en fordel for bortfesterne ettersom fester har krav på å forlenge festeavtalen på samme vilkår som før. Bortfester vil dermed være bedre tjent med å innløse festetomten, selv om det ikke er til markedspris, enn å forlenge festeavtalen med fester.

3.2.4 Forholdet til tomtefestelovens § 7 (1)

Reglene i § 7 (1) gir festeren bedre vern enn hva som gjaldt etter den eldre rett, se pkt.

2.2.3.1. Festeren har nå en ensidig rett til å si opp avtalen. Det er heller ikke anledning til å avtale kortere festetid, jf § 4. Sivilbokutvalget har et uttalt ønske om å i størst mulig grad likestille en fester med eier av en tomt. Dette for i størst mulig grad å forebygge de uheldige sidene av en delt eiendomsrett, dvs at festeren eier bygningene mens bortfester eier grunnen.

”Utvalet har det prinsipielle synet at feste av tomt til *bustadhus* i dei fleste samanhengar - og mellom anna med omsyn til festetid - bør vurderast ut frå synspunktet endeleg avhending av tomta.”⁴⁴

Departementet var i hovudsak enig med utvalet her, men var av den oppfatning at bolig og fritidsbolig burde likestilles. De modifiserte således forslaget fra Siviltbokutvalget til også å omfatte fritidsboliger.

§ 33 siste punktum sier eksplisitt at; ”For feste som er lenga etter fyrste punktum gjeld § 7 fyrste ledd om festetid.”

Regelen innebærer at § 33 blir en konverteringsregel hvor tidligere tidsbegrensede festeavtaler nå blir omdannet til å bli evigvarende, dvs. frem til fester sier opp festeavtalen, eller eventuelt løser den inn, jf § 7 (1). Bortfester har således ingen adgang til å komme seg bort fra festeforholdet ved å si opp festeavtalen. Det kan heller ikke avtales vilkår som er i strid med § 33 jf § 7 (1) ettersom tomtefesteloven er preseptorisk jf § 4. Men det må presiseres at vilkåret for forlenging er at festetiden for den opprinnelige festeavtalen ute, jf. § 33, jf § 7 (2) og 7 (3).

Hensynet som gjør seg gjeldende her er blant annet at fester har gjort store økonomiske investeringer, og det er således behov for forutsigbarhet, videre har også den mer emosjonelle tilknytning fester har til stedet betydning. Dette er forutsatt i forarbeidene hvor det er et uttalt mål at; ”... bortfeste av tomt til bustadhus så langt som råd bør vere likestilt med sal av tomta, og stør utvalets framlegg om at feste av bustadtomt skal gjelde til festet vert sagt opp av festaren eller til tomta vert innløyst. I samsvar med det som er sagt under avsnitt 3.3, meiner departementet at det same bør gjelde for bortfeste av tomt til fritidshus.”

45

⁴⁴ NOU 1993:29. s. 60

⁴⁵ Ot. Prp. nr 28 (1995-1996). S. 26

Et mer overordnet hensyn er at flere festere skal kunne overta festetomten til eie etter innløsningsreglene i § 32. Men i mange tilfeller vil ikke en slik innløsning la seg gjøre i praksis, da det er en for stor økonomisk byrde for festeren å innløse festetomten. Fester bør derfor ha et alternativ som i størst mulig grad sikrer fester en stilling så nær en eierposisjon som mulig. Retten til forlengelse, hvor festekontrakten løper til fester sier opp festeavtalen, eller løser inn festetomten når anledningen byr seg, vil da være en fornuftig mellomløsning på de problemer som kan oppstå når de eldre festeavtaler løper ut.

3.2.4.1 Forholdet til eldre festeavtaler

For festeavtaler inngått før 1976 gjelder det som er fastsatt i avtalen vedrørende festetid, jf tfl (1996) § 7 (3). En er således overlatt til en tolkning av avtalen for å avklare varigheten av festeforholdet, se pkt. 2.1.1.

Unntaket er hvor det er krevd forlengelse etter § 33. Da kommer § 7 (1) til anvendelse hvorpå den eldre festeavtale vil gjelde frem til festet blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst.

For festeavtaler inngått etter 1976 er hovedregelen at festetiden er 80 år, jf tfl (1996) § 7 (2), sml tfl (1975) § 6, så sant ikke lengre tid er avtalt. Hvor fester krever forlengelse etter § 33, vil festeavtalen gjelde frem til festeren sier opp avtalen, eller løser inn festetomten, jf § 7 (1).

3.2.4.2 Virkningen på innløsningsvilkårene jf § 37

Det at § 33 omgjør tidsbegrensede festeavtaler til evigvarende festeavtaler kan få betydning for verdisettingen av festetomten hvor fester innløsning.

Virkningen vil i utgangspunktet være at fester som opprinnelig kunne kreve at innløsningssummen skulle være 40 prosent av tomteverdien på innløsningstiden, ettersom festeavtalen da var tidsbegrenset, med de lovbestemte fradrag, jf § 37 (1) (2), nå kan kreve at innløsningssummen skal være 30 ganger årlig festeavgift, siden festeavtalen etter § 33 nå blir å anse som tidsbegrenset. En slik lovforståelse vil i praksis kunne lede til misbruk og spekulering ved først å kreve forlengelse av den opprinnelige festeavtale jf § 33, for så å kreve innløsning jf § 32, i de tilfeller hvor det er vil være fordelaktig for fester. Av den

grunn må § 37 må forstås dit hen at det avgjørende for om festeforholdet er tidsbegrenset eller ikke, er det som fremgår av den opprinnelige festekontrakten og en tolkning av den for å avgjøre om festeavtalen er tidsbegrenset eller ei. Det er i denne sammenheng irrelevant at alle festeavtaler etter loven er gjort tidsubegrensede, jf HR-2007-350 pkt 48.

3.2.5 Formkrav for rett til forlengelse etter § 33

Bestemmelsen i § 36 oppstiller visse formkrav for at fester skal kunne kreve forlengelse av festeavtalen etter § 33.

Hovedregelen er at kravet må fremsettes skriftlig senest ett år før innløsningstiden er inne, det vil si senest ett år før festetiden er ute. Bevismessige hensyn ligger etter all sannsynlighet til grunn for kravet om skriftlighet. Festekontrakten må således tolkes for å få klarlagt når festetiden utløper. For de tilfeller som er nevnt i § 32 (2) (se pkt. 3.2.2.3), er fristen et år etter at festeren døde, ettersom festeavtalens lengde er knyttet til festerens livstid.

Det må være klart at adressaten for kravet er bortfester, selv om det ikke følger eksplisitt av ordlyden i § 36.

Virkningen av at fristen ikke overholdes er i utgangspunktet at festeren kan miste retten til forlengelse når festetiden er ute. Men § 36 andre og tredje ledd oppstiller flere unntak her, slik at retten likevel kan være i behold.

Bestemmelsen i § 36 (2) første punktum gir Kongen myndighet til å bestemme at kravet om forlengelse skal tas til følge selv om fristen i første ledd er oversittet. Dette kommer ikke klart frem i lovteksten, men må etter forarbeidene forstås slik.⁴⁶ Vilkåret for å ta kravet til følge er da at ”oversitjinga er orsakande” jf § 36 (2), det vil si at festeren ikke kan bebreides for å ha fremsatt kravet for sent. I slike tilfeller kan det også gis oppreisning. Eksempler på slike tilfeller hvor festeren ikke kan bebreides er blant annet alvorlig

⁴⁶ Ot. Prp. nr 41 (2003-2004), s. 69

sykdom, ulykke, alderdomssvekkelse. Men ved ren forglemmelse eller treghet gis det ikke noe krav på at festers krav likevel skal tas til følge, eller at han skal tilkjennes oppreisning.

Men bortfester har også en aktivitetsplikt jf § 36 (3) for at han skal kunne påberope seg at festeren har satt frem krav om forlengelse for sent, og retten således er falt bort. Bortfester må senest to år før festetiden er utløpt ha sendt skriftlig oppsigelse til festeren med varsel om når festetiden løper ut, og å gjøre fester oppmerksom på retten til innløsning og forlengelse etter §§ 32 og 33, og fristen for å kreve det jf. § 36 (1). Bestemmelsen må også sees i sammenheng med § 10 om forlengelse av åremålsfeste, hvor det også er en to års frist som gjelder jf § 10 (1). Det er et uttrykt ønske fra lovgiver om en parallellitet mellom de to bestemmelser.⁴⁷

Varslingsplikten for bortfester vil naturligvis ikke gjelde i de tilfeller hvor festetiden går ut for tomt festet bort for festerens livstid, jf § 36 (3) siste punktum.

Hensynet bak reglene må først og fremst være forutberegnlighet. Siden det er tale om store økonomiske verdier må både fester og bortfester få tid til å områ seg. Kanskje særlig for fester gjør dette hensyn seg gjeldende, ettersom fester har mest å tape. Dette reflekteres også i tidsfristene, hvorpå det for fester gjelder en ett års frist jf § 36 (1), mens bortfester må varsle fester to år før tiden løper ut, jf § 36 (3).

3.2.6 "På samme vilkår som før"

Bortfesteres primære interesse ved festeavtalen er inntektene ved å bortfeste eiendommen til festeren. Bortfester er da interessert i at festeavgiften er høyest mulig, samtidig som fester har interesse av å betale minst mulig vederlag for festetomten. Det foreligger dermed en interessekonflikt mellom partene i avtalen.

⁴⁷ Ot. Prp. nr 41 (2003-2004), s. 69

Når den opprinnelige festeavtalen løper ut kommer spørsmålet på spissen, særlig i de tilfeller hvor det er stort sprik mellom det vederlag fester betaler i festeavgift og markedsverdien av festetomten. Så sant fester ønsker å forlenge festekontrakten, noe som er meget praktisk siden fester gjerne har investert i bolig og/eller fritidsbolig på festetomten, vil konflikten som regel omhandle hvor høy den nye festeavgiften skal være. Bortfester vil i en slik situasjon ha et ønske om å utjevne spriket mellom forhenværende festeavgift og den gjeldende markedspris, mens fester naturligvis ikke ønsker å betale mer enn tidligere i festeavgift.

Da § 33 om forlenging ble vedtatt, ble det i forkant drøftet hvorvidt bortfester skulle ha anledning til å fastsette nye vilkår i festekontrakten. Om dette uttalte departementet i Ot. prp. nr. 41 (2003-2004) s. 54:

”Departementet har vurdert om grunneieren bør ha rett til å kreve nye vilkår i festeavtalen, men har kommet til at festeren skal kunne forlenge festeforholdet på samme vilkår. Boligsosiale hensyn på festersiden er det avgjørende for departementet i denne vurderingen. Dersom bortfesteren skal ha adgang til å oppjustere festeavgiften til markedsleie, vil festeren i prinsippet komme i den samme økonomiske klemme som ved en eventuell innløsning der kostnadene ved lånefinansieringen overstiger den årlige festeavgiften. Uten forlengelsesrett på gjeldende vilkår vil dermed en rekke festere i tiden som kommer kunne bli møtt med nye festekontrakter med vesentlig endrede vilkår, blant annet med hensyn til festeavgift.”

Med unntak av Fremskrittpartiet fikk dette synet støtte fra justiskomiteen, jf Innst.O.nr.105 (2003-2004) pkt. 7. Fester fikk slik en lovfestet rett til å forlenge festet på samme vilkår som før.

Den opprinnelige festekontrakten sammenholdt med tomtefestelovens preseptoriske bestemmelser blir således utgangspunktet for vurderingen. Hva angår festeavgift så blir den regulert i henhold til § 15, noe jeg kommer tilbake til i pkt. 3.2.6.1.

I tillegg til den økonomiske delen av avtalen, innebærer ”på samme vilkår som før” også de ikke økonomiske vilkårene ved avtalen. Festeren, eller de som er nevnt i § 32 (2) a – d, kan kreve festeavtalens opprinnelige vilkår videreført. Slike vilkår kan være ulike rettigheter knyttet til festeavtalen som f. eks. veirett, vannrett, fiskerett, betalingstid osv. og kan være av stor betydning for bruksverdien av boligen eller fritidsboligen. Det er således viktig for fester at festet kan kreves forlenget på samme vilkår som før. Det er heller ingenting i veien for at bortfester avtaler gunstigere vilkår enn den opprinnelige festeavtale innehold.

3.2.6.1 Regulering av festeavgiften jf § 15

Da festeavgiften er av stor betydning for både fester og bortfester ser jeg det som naturlig å behandle dette temaet. Sett i forhold til oppgavens lengde vil det føre for langt å gå for meget i detalj hva angår § 15, men i stedet behandle de mest sentrale bestemmelsene.

Hovedregelen etter § 15 (1) er at ved feste av tomt til bolig og fritidshus kan hver av partene kreve at festeavgiften blir regulert i samsvar med endringen i pengeverdien siden festeavtalen ble inngått. Den deklarasjoniske regelen er at avgiftsreguleringen skal skje hvert 10 år, men ikke oftere enn hvert år jf § 15 (5). Det er således slik at konsumprisindeksen regulerer hvor høyt festeavgiften kan settes og ikke markedet jf § 15 (7). Bestemmelsen gjelder uavhengig av når kontrakten er inngått. Hvor fester benytter seg av retten til forlengelse etter § 33, kan bortfester i utgangspunktet ikke heve festeavgiften til markedspris når festetiden er ute.

Et viktig unntak som er verdt å merke seg i denne sammenheng er hvor festeavtalen er inngått før 1. januar 2002 og det ”tvillaust” er avtalt en annen løsning på hvordan festeavgiften skal reguleres, typisk i henhold til markedspris. I Rt 2005 s 1202 ble det avgjort at § 15 ikke bare stiller strenge krav til beviset for at det er inngått en avvikende avtale, men også til hva denne i tilfelle går ut på. ”Tvillaust” vilkåret omfatter således både avtaleinngåelsen og avtalens innhold.

Hva som skal kunne anses som tvillaust avtalt blir i Rt 2006 s 1547 pkt. 44 nærmere presisert.

”Etter min oppfatning må « tvillaust »-kravet i §15 andre ledd forstås slik at det er et vilkår for at lovens normalordning skal kunne fravikes, at det på grunnlag av de partsytringer som har funnet sted, ikke finnes rimelig tvil om at partene har valgt en annen løsning, eller om hva denne går ut på. Det er bare i slike tilfeller at partene har et tilstrekkelig beskyttelsesverdig behov for å kunne innrette seg på at festeavgiften skal kunne reguleres på annen måte enn på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen.”

I slike tilfeller kan bortfester kreve avgiften regulert i samsvar med avtalen, jf § 15 (2) nr. 2, men gjelder kun første reguleringen av festeavgiften etter 1. januar 2002. Reglene er ment å være overgangsregler,⁴⁸ slik at ved senere reguleringer skal lovens hovedregel følges jf. § 15 (1) (1).

Andre skranker for hva som kan fastsettes av festeavgift er blant annet at for avtaler inngått før 27. mai 1983 kan ikke avgiften pr. dekar overstige kr 9.000, dette beløpet justeres i henhold til konsumprisindeksen, jf § 15 (2) nr. 2 (3). Beløpet tilsvare kr. 9920 pr. september 2007.

Videre kan ikke festeavgiften være urimelig høy, jf § 11. Regelen gjelder også ved regulering av festeavgiften, jf ”krevjast”. Paragrafen sier neppe mer enn det som allerede følger av pristiltakslova §2 og avtalelova §36.⁴⁹

Den eneste mulighet for at bortfester skal kunne heve festeavgiften til markedspris vil etter dette være hvor det tvillaust er avtalt. Dette medfører at i de fleste tilfeller vil bortfester måtte innfinne seg med at festeavgiften blir regulert i henhold til konsumprisindeksen. I den forbindelse kan det nevnes at i underkant av 30 prosent av boligfestene og mellom 10

⁴⁸ Ot. Prp. nr 41 (2003-2004). s. 66

⁴⁹ Ot. Prp. nr 28 (1995-1996). s. 54

og 20 prosent av fritidsfesterne har en slik tomteverdiklausul i avtalen, hvor det da er ”tvillaust avtalt”.⁵⁰

3.3 Forholdet til Grunnloven

Ved vedtakelsen av en lovhjemmel hvis hovedformål var å konvertere eldre festeavtaler fra å være tidsbegrenset til bli tidsubegrenset (jf pkt. 3.2.4) på samme vilkår som før, vil nødvendigvis forholdet til Grunnloven måtte vurderes, da særlig forbudet mot å gi tilbakevirkende lover jf Grl. § 97. Høyesterett behandlet to saker som omhandlet § 33 forhold til Grunnloven, henholdsvis HR-2007-01593-P og HR-2007-01594-P der det ble fastslått at § 33 ikke var grunnlovsstridig. I det følgende vil jeg se nærmere på beveggrunnet for Høyesteretts konklusjon.

Twisten omhandlet ikke hvorvidt § 33 som sådan var grunnlovsstridig, men om det var grunnlovsstridig å gi festerne krav på å forlenge ”på samme vilkår som før”.

3.3.1 Høyesteretts valg av grunnlovshjemmel, § 97 eller § 105?

Høyesterett konkluderte med at grunnlovsmessigheten av retten til forlengelse på samme vilkår måtte vurderes etter Grl. § 97 og ikke § 105.⁵¹

Valget ble først og fremst begrunnet med hva den reelle virkningen av § 33 innebar.

Høyesterett uttalte her at ”... reglene om forlengelse griper regulerende inn i en situasjon som partene selv har skapt ved festeavtalen. Avtalen gjør det nødvendig at festerne får ha sine bygg på tomten i svært lang tid etter at den avtalte festetiden er utløpt. Det er en regulering - med tilbakevirkning - direkte knyttet opp til avtalen, eller rettere sagt til begrensningene i den, som lovbestemmelsen gir. En slik etterfølgende regulering, knyttet opp til et kontraktsforhold mellom partene, har i vår rettstradisjon vært vurdert ut fra Grunnloven § 97, og ikke ut fra § 105.”

⁵⁰ Ot. Prp. nr 41 (2003-2004). s. 47

⁵¹ HR-2007-01593-P pkt. 90

Videre vektla Høyesterett det faktum at lovgiver i sin vurdering av forholdet til Grunnloven har gjort vurderingen etter § 97 og ikke § 105.⁵² Til dette kan det hevdes at lovgiver ikke foretok en vurdering av hvorvidt bestemmelsen kunne komme i konflikt med § 105, men bare kort og konsist forutsatte at bestemmelsen ikke stred med § 97. Til dette uttalte Høyesterett at de ikke kunne se at det forelå forhold som tilsa at Stortingets standpunkt om at bestemmelsen ikke var grunnlovsstridig, hadde redusert vekt.

I den forbindelse må det nevnes at utgangspunktet i 1996 var at grunnlovsmessigheten av retten til innløsning skulle vurderes etter Grl. § 105. Ut fra sammenhengen kan det også hevdes at dette også skulle gjelde for retten til forlengelse, jf Innst.O.nr.85 (1995-1996) pkt. 3.7.5. Forholdet til Grl. § 97 ble ikke nevnt i ovennevnte forarbeider i forbindelse med retten til forlengelse. Det var således et spenn mellom den vurderingen som ble gjort i forarbeidene av 1996 og forarbeidene i Innst.O.nr.105 (2003-2004) pkt. 7, hvor grunnlovsmessigheten ble vurdert i forhold til Grl. § 97. Til dette kommenterte Høyesterett: ”Etter min vurdering kan ikke det forholdet at det i 1996 og 2004 ble inntatt forskjellig standpunkt til grunnlovsspørsmålet, begrunne at det standpunktet som ble inntatt i 2004, underkjennes. Stortinget er ikke under en lovbehandling bundet av den grunnlovstolkningen det har bygget på i forbindelse med en tidligere lovsak.”

Det tas også med at Høyesterett forankret sitt standpunkt i litteratur⁵³ samt rettspraksis⁵⁴ hvor Grl. § 97 var forutsatt brukt på sammenlignbare saker.

3.3.2 Høyesteretts vurdering av forholdet til Grunnlovens § 97

Høyesteretts tok utgangspunkt i ”standardteorien” ved vurderingen av om § 33 var i strid med Grl. § 97. Standardteorien fordrer at det blir foretatt en helhetsvurdering av hvilke virkninger loven får, hvor avveiningen mellom festers og bortfesters interesser er avgjørende for vurderingen.

⁵² Ot. prp. nr 41 (2003-2004). s. 55

⁵³ Knoph, (1939) s. 160 - 162

⁵⁴ Rt 1962 s 369, Rt 1990 s 284, Rt 1988 s 276, Rt 1988 s 295

3.3.2.1 Betydningen av partenes interesser

3.3.2.1.1 Festerne

For festeres vedkommende var det først og fremst ”tale om å sikre festerens grunnleggende rett til å ha et sted for seg og sin familie å bo” jf HR-2007-01593-P pkt. 102. Videre dreide det seg om festernes klart største investering slik at de, etter Høyesteretts oppfatning, hadde en velbegrunnet forventning om at lovgiver beskyttet deres faktiske situasjon. Høyesterett viste til eksempler som illustrerte lovgivers bestrebelser på å verne retten til bolig ved å gi tilbakevirkende lover. Noen av eksemplene er lov av 23. juli 1920 som omhandlet husmenn, bygselsmenn og leilendinger og lov av 16. juni 1939 nr. 6 om husleie. Etter mitt skjønn var de interesser ovennevnte lovgivning skulle ivareta, svakere enn festernes interesser og beskyttelsesbehov. Særlig husleiereguleringen hvor leieforholdet er mye kortere enn festeforhold, og det i all hovedsak er utleier som foretar investeringene på tomten.

I denne sammenheng må det tilføyes Høyesterett ikke gjorde forskjell mellom bolig og fritidseiendom. De samme hensyn var tilstrekkelig tungtveiende i HR-2007-01594-P hvor festet gjaldt en fritidseiendom. Som begrunnelse for å likestille festetomter til bolig og fritidsbolig uttalte førstevoterende i pkt. 14: ”Det må såleis leggjast til grunn at lovgivaren har meint at forlenging skulle behandlast likt, utan omsyn til kva for eitt av desse føremåla tomta blir brukt til. Dette må vege svært tungt for vurderingane her.”

3.3.2.1.2 Bortfesterne

For bortfesterne var det først og fremst festeavgiften som var primær interessen ved festeforholdet, se pkt. 3.2.6. Bortfesterne anførte at de hadde forventninger om at prisreguleringen etter hvert ville bli opphevet, og at de ved forlengelsen av festeavtalen ville få mulighet til å oppnå en festeavgift som avspeilte tomtens reelle verdi. Til dette uttalte Høyesterett at det kan reises spørsmål om hvor sterk denne forventningen kan ha vært. Dette ble begrunnet ut fra forarbeidene ⁵⁵ hvor det vistes til den lange tradisjon en har

⁵⁵ Ot. prp. nr. 28 (1995-1996). s. 24

hatt for offentlig avgrensning i retten til å regulere festeavgiften, hvorpå partene har innrettet seg etter den til en hver tid gjeldende prisforskrift. Det samme følger også av rettspraksis, hvor Høyesterett senest i Rt 2006 s 1547 avsnitt 51 uttalte at partene ved inngåelsen av festeavtalen mest sannsynlig ikke hadde noen klare forestillinger om hva som skulle danne det materielle grunnlag for regulering av festeavgiften.

Da festeavtalene ble inngått var det også veldig vanskelig å forutse at markedsprisen på fast eiendom skulle avvike så sterkt fra verdistigningen konsumprisindeksen gav. Bortfesterne kunne etter dette ikke ha en berettiget forventning om at lovgiver ikke ville gripe inn. Som en følge av kraftig prisstigning ville de da kunne få en tilfeldig gevinst som ikke korresponderte med bortfesteres egeninnsats, ettersom det er fester som i all hovedsak har skapt verdiene på festetomten.

Videre er festeavtaler langsiktige avtaler, noe som også har betydning for de forventninger bortfester med rimelighet kan ha.

Høyesterett la til grunn at ved langsiktige avtaler måtte partene være forberedt på at utviklingen vil kunne ta en retning som økte lovgiverens behov for å gripe inn med regulerende lovgivning for å sikre en rimelig balanse mellom partene. Dette understøttes også av forarbeidene hvor det i Ot. prp. nr. 28 (1995-1996) side 24-25 ble uttalt at:

”Generelt vil departementet vise til at festeavtaler ofte vil vere svært langvarige. Partane i slike avtalehøve må difor vere budde på at lovgjevarens oppfatning av kva som er rimeleg og rettvist endrar seg, og at utveklinga går i ei anna lei enn partane såg for seg då dei gjekk inn på avtala.”

Høyesterett påpekte også at da de aktuelle festekontrakter ble inngått, var etablering av festekontrakter prisregulert, og forhøyelse av festeavgiften krevde samtykke fra prisnemnden.⁵⁶

⁵⁶ HR-2007-01593-P pkt. 112

Sett i sammenheng med de hensyn som gjorde seg gjeldende for festernes vedkommende, måtte både bortfester og fester være forberedt på at lovgiver kunne gripe inn i kontraktsforholdet.

Å forvente at rettstilstanden skal være statisk i veldig lang må sies å være urealistisk, særlig ettersom lovgiver gjennom tidene har vært aktiv ved å beskytte retten til bolig.

3.3.2.2 Betydningen av saklige likhetshensyn

For å være grunnlovsmessig må § 33 også ivareta saklige likhetshensyn. Likhets hensynet følger blant annet av rettspraksis, jf Rt 1996 s 1415.

Bortfesterne hevdet at det var urimelig at de ved utløpet av avtalt festetid kom i en annen stilling enn bortfestere som har inngått nye festeavtaler. Bortfestere som inngår nye festeavtaler vil ved inngåelsen av festeavtalen kunne kreve markedsleie, bare begrenset av § 11. Til dette er å si at det er stor forskjell mellom det å kunne forlenge en allerede inngått avtale, og det å inngå en ny festeavtale. Bortfester vil ved spørsmål om forlengelse ha et pressmiddel i form av at det står veldig mye på spill for fester. Bortfester har dermed en god mulighet til å presse gjennom den festeavgift han ønsker. Mens ved nye festeavtaler vil fester kunne ta dette valget uten at hus og hytte står på spill pga partsforholdet er mye mer balansert. Det er nettopp dette poenget som var beveggrunnen bak bestemmelsen i § 33 om at fester kunne kreve å forlenge på samme vilkår som før.

Videre må en se på de tilfeller hvor bortfesteren kan kreve festeavgift regulert i samsvar med det som "tvillaust" er avtalt § 15 (2) nr. 2 jf. pkt. 3.2.6.1, da typisk etter markedsverdien. De bortfestere som har inngått en slik festeavtale med en slik klausul vil stå i en særstilling i adgangen til å regulere festeavgiften. Men det må påpekes at i realiteten er adgangen til å gjøre unntak fra hovedregelen i § 15 (1) (1) svært begrenset, jf pkt. 3.2.6.1. Dette innebærer at i praksis vil likhetsprinsippet være godt ivaretatt, særlig da § 15 (2) nr. 2 kun åpner for en engangsregulering, samtidig som det er beløpsmessige begrensninger, jf § 15 (2) nr. 2. Grunnlaget for en slik regulering er også kommet klart og direkte til uttrykk, jf "tvillaust", i festeavtalen og har således skapt en "sikrere og mer

nærliggende forventning om regulering på et slikt grunnlag”⁵⁷ da for begge parter vedkommende.

Høyesterett konkluderte så med at § 15 (2) nr. 2 ikke krenket et vilkår om likhet og kan av den grunn ikke gi grunnlag for å sette § 33 til side som stridende mot Grl. § 97.

3.3.3 Forholdet til første tilleggsprotokoll til EMK art.1

Etter anførsel fra hjelpeintervenienten Norsk Skogbruksforening,⁵⁸ drøftet Høyesterett hvorvidt § 33 gav resultater som stred mot første tilleggsprotokoll til EMK art.1.

Bestemmelsen i EMK verner om eiendomsretten og visse sosiale og politiske rettigheter.

Høyesterett anvendte den sentrale storkammerdommen fra EMD av 21. februar 1986 - James and Others v. The United Kingdom, som grunnlag for sin vurdering. Sakens faktum var på mange måter meget likeartet ettersom den avtaletype det var snakk om har store likhetstrekk med tomtefesteinstituttet. Det var også verdsetting av tomten som var tvistepunktet i denne saken, ettersom det var stort sprik mellom den lovbestemte verdsettelsen av tomten, og markedsverdien. Men en viktig forskjell mellom sakene var imidlertid at i James and Others v. The United Kingdom var det tale om innløsning, mens det i HR-2007-01593-P omhandlet forlengelse, hvor bortfester fortsatt formelt sett var eier av grunnen til tomten.

Høyesterett vurdering av forholdet til første tilleggsprotokoll til EMK artikkel 1 var kortfattet:

”Jeg kan ikke se at de grunnleggende avveiningene som fremgår av denne dommen, er fraveket i EMDs senere praksis. Når saksforholdet og de hensyn som hadde begrunnet den

⁵⁷ HR-2007-01593-P pkt. 118

⁵⁸ HR-2007-01593-P pkt. 29

engelske lovgivningen, sammenlignes med vår sak, finner jeg det klart at anvendelsen av tomtefesteloven § 33 ikke er i strid med Norges folkerettslige forpliktelser.”⁵⁹

Noe av hensikten med vurderingen Høyesterett foretok var sannsynligvis å komme i forkant av en eventuell anke fra bortfesterne til EMD. Dette da Høyesteretts konklusjon vil ha betydning for resultatet i EMD. Det blir understreket av EMD at nasjonale domstoler ”are in principle better placed than the international judge to appreciate what is ”in the public interest””. Til dette kan det også nevnes at bortfesterne etter all sannsynlighet vil anke avgjørelsene som omhandlet retten til forlengelse jf § 33 til EMD. I så tilfelle vil ikke spørsmålet vedrørende § 33 være klarlagt før eventuelt EMD har tatt stilling til saken. Hvis klagen skulle vise seg å føre frem, vil § 33 måtte settes til side, ettersom det følger av menneskerettighetsloven (lov nr. 30 av 1999) § 3 at ved motstrid går artikkelen i EMK foran tomtefesteloven § 33.

3.3.3.1 Høyesteretts konklusjon

Retten til forlengelse av festet på samme vilkår som før jf § 33 er ikke i strid med Grunnloven § 97. Høyesterett bemerker at de særlig har vektlagt de tungtveiende boligsosiale hensyn, og det poeng at bortfesterne hadde ingen rimelig forventning om å kunne nyte godt av den særegne prisstigning på tomtegrunn.⁶⁰

3.3.3.2 Kritikk av dommene

Det en kan stille spørsmålstegn ved, er hvorfor lovgivers syn på forholdet til Grunnloven ikke ble mer fremhevet og vektlagt i Høyesteretts konklusjon. Særlig da det i Ot. prp. nr 41 (2003-04). s. 55, i klare ordelag ble uttalt: ”Lovforslaget innebærer en viss tilbakevirkning, særlig for grunneiere som har inngått festeavtaler før 1976, da det ikke gjaldt noen slik rett til forlengelse. Departementet har kommet til at de sosiale hensyn på festersiden veier tyngre enn hensynet til grunneiersiden, og legger til grunn at forslaget er forenlig med Grunnloven § 97.”

⁵⁹ HR-2007-01593-P pkt. 132

⁶⁰ HR-2007-01593-P pkt. 121

En mulig årsak kan være at Høyesterett har foretatt en selvstendig vurdering av § 97, og var enig med Stortinget. Eventuelt at Høyesterett finner den vurdering som er gjort av lovgiver for dårlig begrunnet.

At Høyesterett la "boligsosiale hensyn" til grunn som et særlig tungtveiende argument, uten å gjøre en konkret vurdering hva det innebærer for den enkelte fester kan også kritiseres. Det kan vanskelig hevdes at "boligsosiale hensyn" har samme tyngde i alle de ulike festeforhold som eksisterer. Slik jeg ser det favner uttrykket for vidt, og omfatter også tilfeller hvor det i praksis ikke er særlig treffende. Et ikke upraktisk eksempel vil være hvor en velstående tomtefester fester grunn til et hyttepalass på fjellet av en fattig fjellbonde hvor festetiden er utløpt. Fester ønsker så å forlenge festeavtalen på samme vilkår som før, noe som vil slå uheldig ut for inntektsgrunnlaget til bortfester. Fester vil ikke i dette eksempelet være i en slik tvangssituasjon som ble beskrevet i forarbeidene, jf Ot.prp.nr 41 (2003-2004) s. 54. Samtidig som forarbeidene eksplisitt påpeker at de boligsosiale hensyn bare slår til "I enkelte tilfeller..." Det problematiske er at Høyesterett gjør dette hensynet allment, dvs. at det gjelder ikke bare i enkelte tilfeller, men i alle tilfeller hvor fester krever å forlenge festeavtalen på samme vilkår som før. Det vil sannsynligvis være de færreste festere som havner i kategorien hvor de boligsosiale hensyn slår til for fullt, ettersom kjøpekraften blant "folk flest" er relativt god.

Høyesterett kunne i stedet utført en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle for å sikre balansen partene imellom, jf standardteorien (se pkt. 3.3.2)

Samtidig vil en slik konkret vurdering bidra til å skape tvil med tanke på grunnlovsmessigheten av § 33, noe som ville medført lite forutsigbarhet for partene i et festeforhold. Dette vil videre belaste domstolene med unødvendig mange tvister rundt temaet. Høyesteretts poeng ved å foreta en slik "standardisering" av begrepet "boligsosiale hensyn" var kanskje nettopp å unngå at så skulle skje?

3.4 Er forsiktighetslinjen videreført fra lovgiverhold?

Det er interessant å se hvordan lovgivers forhold til Grl. § 97 har endret seg. I ettertid kan det hevdes at lovgiver var i overkant forsiktig med tanke på å unngå å lovgivning som var grunnlovsstridig.

Et treffende eksempel er unntaket fra hovedregelen jf § 15 (2) nr. 2 (se pkt.3.2.6.1) som lovgiver vedtok av hensyn til forsiktighetslinjen. Høyesterett uttalte om den i HR-2007-01593-P at Grunnloven § 97 neppe nødvendiggjør det unntaket som fulgte av tomtefesteloven.⁶¹

Lovgiver har slik jeg ser det til en viss grad forlatt ”forsiktighetslinjen”, og beveget seg mot Grl. § 97 randsoner. Dagens lovgivning jf § 33, favner videre med tanke på forholdet til eldre festeavtaler, og inngripen i så måte enn hva som var tilfellet for tidligere lovgivning på tomtefesteinstituttets område. Tungtveiende boligsosiale hensyn ligger bak denne nye linjen fra lovgiverhold. Det faktum at flere av de såkalte ”eldre festekontrakter” løper ut i disse dager medfører at de boligsosiale hensyn er aktualisert, slik at lovgiver må være mer offensiv. For å kunne ta tak i problemene tvinges lovgiver til i å gi lovgivning som det opererer i gråsonen av hva som er akseptert i forhold til Grl. § 97. Tidligere da en hadde problemstillingen litt mer på avstand var det mulig for lovgiver å vise større forsiktighet på området.

Det kan derfor stilles spørsmål om den forsiktighetslinjen som ble valgt tidligere var et klokt valg fra lovgivers side. Særlig da det allerede på den tiden var klart hvilke konsekvenser lovgivningen ville få når de eldre festekontrakter utløp. Et mulig svar kan være den prisutvikling som har funnet sted på fast eiendom det siste tiåret og som vanskelig kunne forutses da tomtefesteloven av 1975 ble vedtatt. Det at markedsverdien på eiendommen i mange tilfeller er langt høyere enn en konsumprisregulert festeavgift medfører at fester vil bli stilt i en langt mer utsatt situasjon når festeavtalen utløper enn hva som var tilfellet da den konsumprisregulerte festeavgiften i større grad reflekterte den reelle

⁶¹ HR-2007-01593-P pkt. 118

verdi på eiendommen. Det var denne situasjonen lovgiver ønsket å gjøre noe med ved å vedta § 33. Lovgivningen var derfor et nødvendig resultat av den markedsdrevne prisveksten i eiendomsmarkedet, som i stor grad forklarer hvorfor lovgiver i forbindelse med revideringen av tomtefesteloven av 1996 måtte forlate den forsiktighetslinjen som ble valgt tidligere.

4 Veien videre

4.1 Er § 33 en god regel?

For festerne var § 33 uten tvil en kjærkommen bestemmelse ettersom bestemmelsen gav en valgfrihet som festerne ikke hadde tidligere. Lovgiver gav festerne et alternativ i en situasjon hvor festerne ved kontraktsutløp var presset til enten å løse inn festetomten jf § 32, eller å forlenge festeavtalen på nye og tyngende vilkår. Det var store verdier som sto på spill, både økonomisk og følelsesmessig for festerne, slik at det oppsto en ubalanse partene imellom. Denne ubalansen ble med § 33 rettet opp fra lovgiverhold.

Festerne, også de med svak økonomi, er nå sikret forutsigbarhet og stabilitet knyttet til bolig og fritidsbolig, noe som må sies å være et gode både for den enkelte, men også ut i fra et samfunnsmessig perspektiv. I et samfunnsmessig perspektiv er det fordelaktig at ikke verdier går tapt ved at bolig/fritidsbolig må fjernes fra festetomten når festetiden utløper. Det å ha et stabilt hjem er også viktig, særlig for barn og ungdom. Rent samfunnsmessig bidrar § 33 bidrar til å opprettholde denne stabiliteten.

Samtidig må det erkjennes at lovgiver griper sterkt inn i avtaleforholdet mellom festerne og bortfesterne ved for det første å gi festerne rett til å kunne forlenge en festeavtale som er utløpt. Og videre at festerne skal kunne forlange forlenging av festeavtalen på samme vilkår som før. For bortfester vil en slik situasjon føles meget urimelig sett hen til den verdioverføring som i realiteten skjer fra bortfester til fester, ettersom bortfester i de fleste tilfeller ikke kan kreve markedspris. Bortfesterne får således ikke ”høste fruktene” av den verdistigningen som har funnet sted på deres respektive eiendommer, ettersom verdistigningen ikke gjenspeiles i festeavgiften. Det er kun i de tilfeller hvor så ”tvillaust” er avtalt at en slik oppjustering av festeavgiften kan skje, men også her er det praktisk viktige skranker, jf pkt. 3.2.5.1.

Til dette kan det anføres at verdistigningen i de aller fleste tilfeller ikke skyldes bortfesteres innsats på noen som helst måte, men er et resultat av festeres innsats. Fester har bygget opp en verdi på tomten, da i form av en bolig eller fritidsbolig, mens bortfester bare stiller

grunnarealet til disposisjon.⁶² En variabel som heller ikke kan tilskrives bortfesteres innsats er de markedssvingninger som har ført til den verdistigningen på fast eiendom som har skjedd det siste tiåret.

4.2 Bidrar § 33 til å opprettholde tomtefesteinstituttet?

En annen effekt av § 33 er at bestemmelsen kan bidra til å opprettholde tomtefesteinstituttet.

For det første åpner § 33 for å kunne forlenge festavtaler som etter den opprinnelige kontrakt er utløpt, forutsatt at det var tidsbegrensede festeavtaler. Det var etter eldre rett, før lovreguleringen av tomtefesteinstituttet, ikke gitt at fester hadde en slik rett til å forlenge festeavtalen. En var således overlatt til en tolkning av kontrakten, jf pkt. 2.12. Mange festekontrakter vil sannsynligvis ha utløpt hvis ikke § 33 hadde blitt vedtatt. Sammenholdt med at mange festere valgte å innløse festetomtene vil dette medføre at tomtefesteinstituttet over tid hadde ble svekket.

For det andre blir de festekontrakter som forlenges etter § 33 konvertert til å være evigvarende jf § 7, jf pkt. 3 2.4. Dette bidrar også til å opprettholde festeinstituttet i overskuelig fremtid ettersom festekontraktene ikke utløper.

For det tredje vil det i mange tilfeller være økonomisk fordelaktig å velge forlengelse i stedet for innløsning. Dette da fester har krav på å kunne forlenge på samme vilkår som før. De eldre vilkår er ofte meget fordelaktige, særlig ettersom den kraftige prisstigning på eiendom ikke har medført at festeavgiften har steget tilsvarende pga den er konsumprisregulert, og ikke markedsregulert. På den annen side skal en ikke undervurdere festeres følelsesmessige ønske om å være eier av festetomten hvor huset står. Sannsynligvis vil dette hensynet veie tyngre enn de økonomiske besparelsen fester oppnår ved å forlenge festeavtalen.. Fester vil i tillegg kunne disponere fritt over tomten dersom han velger å løse inn festetomten.

⁶² Fleischer (1992) s.12 flg.

Etter mitt syn vil det å videreføre et institutt som har vist seg å fungere gjennom flere generasjoner verken være problematisk eller uheldig. Årsaken til at tomtefesteinstituttet har vært så levedyktig må nødvendigvis være at det har vist seg å være fordelaktig både for fester og for bortfester. Særlig når vi i dag har fått et lovverk som medfører at både fester og bortfester er sikret forutberegnlighet både med tanke på den rettslige og den faktiske situasjon gjør at det er lite betenkelig å videreføre tomtefesteinstituttet.

4.3 Hvilke type tvister kan § 33 åpne for?

Etter mitt skjønn er rettstilstanden per dags dato så klar at det ikke er særlig sannsynlig at flere tvister vedrørende retten til forlengelse vil komme opp for domstolene.

Men et mulig scenario er hvor bortfester hevder at § 33 er grunnlovsmessig, da sett i forhold til Grl. § 97, ettersom fester opptrer i kraft av å være en juridisk person.

De boligsosiale hensyn vil ikke være like fremtredende og betydningsfulle ved vurderingen ettersom en juridisk person nødvendigvis ikke kan bo i en bolig eller fritidsbolig, og vil heller ikke kunne ha den samme emosjonelle tilknytning som en fysisk person ofte vil ha. I denne sammenheng må det nevnes at også fysiske personer bygger bolig og/eller fritidsbolig med tanke på utleie.

Etter mitt skjønn vil det være tre mulige løsninger med tanke på grunnlovstolkningen hvis en slik sak skulle komme opp for domstolene.

For det første kan domstolen velge samme løsning uavhengig om festeren opptrer i kraft av å være fysisk person eller en juridisk person, dette ved å ta utgangspunkt i et tenkt normaltilfelle. Det blir ikke foretatt en konkret interesseavveining, men en objektiv standard blir lagt til grunn, der det forutsettes at de boligsosiale hensyn er tungtveiende. Slik jeg ser det var dette løsningen i HR-2007-01593-P og HR-2007-01594-P, se pkt. 3.3.3.2.

For det andre kan løsningen være at domstolen foretar en konkret vurdering for de tilfeller hvor fester opptrer som en juridisk person. Hensynet til fester vil da ikke være like tungtveiende, ettersom de boligsosiale hensyn ikke gjør seg gjeldende, jf pkt. 3.3.2 ”standardteorien”. Resultatet kan således bli at § 33 er grunnlovsstridig jf. Grl. § 97, og må tilsidesettes.

I ytterste fall kan et slikt resultat medføre at lovgiver må foreta et skille mellom de tilfeller hvor fester opptrer som en fysisk person, og de tilfeller hvor fester opptrer som en juridisk person. Ulempen med et slikt skille vil være at det kan medføre tilpasninger for å omgå regelverket.

En tredje løsning kan være at domstolene kan velge å tolke § 33 dit hen at bestemmelsen ikke kommer til anvendelse pga huset på den festede tomt ikke kan benevnes som ”bolig” og/eller ”fritidsbolig”, se pkt. 3.2.2.1. Etter mitt skjønn kan dette være den mest sannsynlige løsningen på en slik problemstilling.

Det er klart at lovgiver med § 33 har ønsket å skape forutberegnlighet for partene, samt at bestemmelsen skal være enkel å praktisere for å unngå å at tvister oppstår i festeforholdet. En løsning hvor det blir gradert hvor sterkt de boligsosiale hensyn gjør seg gjeldende kan bidra til at den klarhet og forutsigbarhet § 33 var ment å skulle bidra med svekkes, noe som igjen medfører flere konflikter vedrørende grunnlovsmessigheten av § 33, og følgelig økt press på domstolene. Sett fra lovgivers og domstolenes ståsted er ikke dette en ønskelig situasjon.

Men siden temaet ble behandlet meget grundig av Høyesterett er det tvilsomt at de vil komme til å behandle temaet på nytt pga de faktiske forhold ligger annerledes an.

5 Kilder

5.1 Litteraturliste

Falkanger	Thor Falkanger: Fast eiendoms rettsforhold, 2. utgave, Oslo 1997
Falkanger	Thor Falkanger: Tingsrett, 5. utgave, Oslo 2000
Fleischer	Carl August Fleischer: Tomtefeste, Oslo 1992
Knoph	Ragnar Knoph: Rettslige standarder: Særlig Grunnlovens § 97. Oslo 1939
Lid	Olav Lid: Tomtefeste. Oslo 1961
Rygg	Ola Rygg: Norsk lovkommentar. Kommentar til Tomtefesteloven av 1975

5.2 Lovregister

1814	Grunnloven av 17. mai 1814
1839	Stempelavgiftslova av 9. august 1839 (opphevet)
1851	Lov om husmannsvesenet av 1851 (opphevet)
1917	Konsesjonsloven av 1917 (opphevet)
1918	Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr. 4
1928	Jordlova av 22. juni 1928 nr. 25 (opphevet)
1939	Lov om husleie av 16. juni 1939 nr. 6
1959	Lov om oreigning av fast eiendom av 23. oktober 1959 nr. 3
1975	Lov om utnytting av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane av 6. juni 1975 nr. 31
1975	Lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20 (opphevet)
1975	Lov om dokumentavgift av 12. desember 1975 nr. 59
1992	Lov om bygdeallmenningar av 19. juni 1992 nr. 59
1993	Lov om pristiltak av 11. juni 1993 nr. 66

1993	Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1993 nr. 93
1996	Lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106
1998	Lov om årsregnskap m.v. av 17. juli 1998 nr. 56
1999	Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett av 21. mai 1999 nr. 30
2004	Lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. av 2. juli 2004 nr. 63

5.2.1 Forskriftsregister

1986	Forskrift om innløyising av festetomter til bustadhus og fritidshus av 5. desember 1986 nr. 2166.
2001	Forskrift om tomtefeste m.m. av 8. juni 2001 nr. 570

5.2.2 Traktatregister

EMK	Den europeiske menneskerettighetskonvensjon, Roma 1950
-----	--

5.3 Offentlige dokumenter

Sivillovbokutvalets rådsegn nr. 9 (1971)	Om tomtefeste
Ot.prp. nr 2 (1974-1975)	Lov om tomtefeste
Inst .O. nr. 37 (1974-1975)	Lov om tomtefeste
Ot.prp. nr 27 (1988-1989)	(endringslov) Tomtefesteloven
Ot. prp. nr. 37 (1991-92)	A) Lov om bygdealmenninger. B) Lov om skogsdrift m.v. i statsalmenningene. C) Lov om opphevelse av og endringer i gjeldende lovgivning om almenninger m.v.
Nou 1993:29	Ny lov om tomtefeste
Ot.prp. nr 28 (1995-1996)	Ny lov om tomtefeste
Inst. O. nr. 85 (1995-1996)	Innstilling fra justiskomiteen om lov om tomtefeste
Ot.prp. nr 41 (2003-2004)	(endringslov) Tomtefeste
Ot.prp.nr.78 (2005-2006)	(endringslov) Tomtefeste mv.

5.4 Domsregister

5.4.1 Høyesterett

Rt 1843 195

Rt 1910 586

Rt 1949 289

Rt 1953 621

Rt 1958 841

Rt 1962 369

Rt 1968 533

Rt 1976 1

Rt 1979 1108

Rt 1988 276

Rt 1988 295

Rt 1990 284

Rt 1996 1415

Rt 1999 1294

Rt 2005 1202

Rt 2005 1729

Rt 2006 1547

Rt 2007 705

HR-2007-237-P

HR-2007-350-P

HR-2007-410-P

5.4.2 Underrettspraksis

LA-2006-55346

5.4.3 Internasjonale dommer

James and Others v. The United Kingdom The European Court of Human Rights,
Strasbourg, 21. februar 1986